

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Bjerringhus

År 2025, den 7. april, kl. 18.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Bjerringhus på adressen Julius Bloms Gade 19, kld.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten. Bestyrelsen foreslår andelskrone på 675,00.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag:
 - 5A Opdatering af husorden - se vedhæftede fil, ændringer er markeret med gult
 - 5B Ny punkt til husorden om fordeling af loftrum - se vedhæftede fil.
6. Valg til bestyrelsen.
 - Bestyrelsesmedlem er nedestående på valg:
 - Patricia Kjerulf - villig til genvalg.
 - Vickie Mortensen - villig til genvalg.
 - Cæcilie Saul udtræder af bestyrelsen - posten skal genbesættes.
 - Suppleantposter skal genbesættes.
7. Eventuelt.

Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden René K. Boesen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent blev valgt Ulla Misser Sørensen fra Newsec.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægtens bestemmelser.

Der var repræsenteret 16 andelshavere ud af i alt 30, heraf 0 ved fuldmagt.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning

Formanden René K. Boesen fremlagde bestyrelsens beretning:

AB Bjerringhus

Beretning generalforsamling april 2025

Indledning

Velkommen til generalforsamlingen. Det er dejligt at se alle jer der har valgt at bruge jeres tid her sammen med os andre.

Bestyrelsen har igen i år haft et aktivt år med mange projekter herunder udfordringer med ejendommen som fylder en del. Vores månedlige bestyrelsesmøder tager i gennemsnit 3 timer hvor vi forsøger at besvare alle henvendelser samt følge op på igangsatte sager i forbindelse med foreningen samt andelshavere. Vi håber meget at i alle føler at vi gør vores bedste og løser opgaverne på bedste vis.

*Bestyrelsen har i året der er gået været fuld besat og vi håber meget at dette kan fortsætte. Der er brug for alle hænder, store som små for at vi kan tilse arbejdet i bestyrelsen på bedste vis for os alle sammen. Der er i år en ledig plads i bestyrelsen og vi håber meget en af jer vil give en hånd med. **Tak til Cæcilie for din deltagelse, det er meget værdsat.***

Omkring sortering af affald går det langsomt fremad, vi har dog stadig udfordringer med placering af affald de rigtige steder. Vi skal endnu engang opfordre til at alle sætter sig ind i reglerne så vi ikke oplever at vores affald ikke bliver fjernet pga. fejlssortering samt placering uden for containerne. Bestyrelsen er ret trætte af at vi konstant skal rydde op i affaldsområdet efter beboere der ikke overholder reglerne. Et der IKKE plads i containerne, giver det ikke mening bare at sætte de ved siden af. Står dette i vejen når de skal tømmes sker dette ikke og affaldet håber sig yderligere op. Huske affaldet skal helt ned i containerne, kan det ikke dette skal det nedbryde så det passer til den pågældende container.

Når vi meddeler at beholderen til brugte batterier er defekt samt at der kommer en ny snarest, samt at brugte batterier i stedet skal placeres i skabet med farligt affald, så giver det ikke mening at man smider en pose på jorden under den defekte stander.

Vedr. storskrald og haveaffald har vi nu lavet en aftale med kommunen at dette kan hentes efter aftale. Det er derfor vigtigt at i alle overholder reglerne med at skrive til bestyrelsen for at få tilladelse til at placere storskrald i gården til afhentning.

Vi anbefaler hvis man er i tvivl at benytte www.affald.kk.dk for man kan få hjælp til hvor en affaldstype skal sorteres.

Hvis vi kigger på foreningen som helhed, er vi en ganske sund forening. Ejendommen er stort set gennemrenoveret. Skorstenene på taget skal pilles ned og vi håbede at ville være afsluttet i 2024, men som følge af de dårlige dørtelefoner valgte vi at prioritere dette inden for budgettet. Risikoen for at der falder sten ned på gaden og i gården er konstant stigende og skal løses snarest.

Vi håber naturligvis at i er glade for de nye dørtelefoner, der også har gjort administrationen lettere for bestyrelsen.

Vores varmeanlæg kørte 2. år i træk kørt stort set upåklageligt. Vi har i året haft yderligere skader i kælderen som følge af eroderede samlinger hvor 2 forskellige typer metal mødes. Vi prioriterer i år at gennemgå alle samlinger og i denne forbindelse få skiftet disse samlinger således vi ikke får flere vandskader.

I forbindelse med vores brandeftersyn er der kommet en rapport med en del områder der skal rettes på, herunder lofter i kælder uden puds, gennemføringer af rør der ikke er tætte, manglende døre/åbne døre til vaskerum på bagtrapper. Åbne døre ved indgang til kælder og lofter samt en del opbevaring på trapperne. Tak til jer der dog jer tid til at rydde trappeindsatserne.

Bestyrelsen går i gang med at gennemgå rapporten for at skabe et overblik over de økonomiske konsekvenser der kommer af dette. Vi kan oplyse at der i samme forbindelse vil blive sat serieforbundne røgalarmer op i opgangene samt brandslukkere.

Trapperne må på ingen måde benyttes til opbevaring, herunder sko. Trapperne er en flugtvej samt indgang for brandvæsen i tilfælde af brand. Kan man ikke komme til som følge af dette sætter det os alle i fare.

Projekt port ;-)) Vi har fået porten sikret så uvedkommende ikke kan skubbe døren op og komme ind i gården.

Forskønnelse af gaden: Vi har søge Københavns Kommune om tilskud til beplantning af vores bede i Julius Bloms Gade og Stefansgade. Desværre blev vi ikke tilgodeset denne gang, så beplantningen skifter vi selv ved arbejdsdagen.

Bagtrapperne mangler nu kun ny belysning og istandgøres af trappesatsen. Vi arbejder stadig på dette projekt og bliver der plads i budgettet vil vi forsøge at prioritere dette.

På økonomisiden har vi hold budgettet for 2024. Resultatet viser dog et overskud på ca. 300.000, hvilket skyldes at de nye dørtelefoner kun er medtaget delvist under afskrivningerne idet disse betragtes som en forbedring. Udgiften er dog afholdt hvorfor vi likvidhedsmæssigt er belastet af hele udgiften til disse.

Med en vurdering på næsten 80 mio. har vi en belåning på ca. 20 %, så er vi yderst solvente.

Vi nævnte sidste år at der var kommet nye regler for beregning af ejendomsskat, herunder ny vurderinger som grundlag for dette. Vi kan oplyse den vurdering der ligger til rund for vores ejendomsskatter er steget fra ca. 43 mio. til ca. 98 mio. Med der nye satser samt vurdering er vores ejendomsskat steget med 19.000 i forhold til sidste år. Skatterne bliver indfaset over en længere periode.

Med hensyn til opgørelse af andelskronen henstiller bestyrelsen 675,0000 (2024 638,000).

Vi har vurderet at 4. mio. generalforsamlings bestemte reserver er rigeligt til at dække uforudsete store udgifter samt en evt. fald i valuarvurderingen. Dette er dog ikke set tidligere

I budgettet for 2025 afsætter vi 520.000 til vedligeholdelse. Dette skal ses i lyset af at vi nu vedligeholder skorstene, kalkfilter, kontrol af samlinger af varmerør i kælder samt brandsikring af ejendommen.

I forbindelse med at vi har anskaffet et skab i gården til diverse legetøj, cykler m.m. opfordrer vi til at i alle er med til at holde orden i gården.

Vi har nu 100 % opsagt vores arbejde med naboejendommen og afviklet gårdlauget. Samarbejdet var meget anstrengt og den behandling vi fik, fra deres administrator var mildest talt arrogant. I samme forbindelse har vi også opsagt det firma der passede vores gade. Til erstatning for dette har vi ansat en ny gård og gade mand der vil tage sig af renholdelse m.m. herunder græsset. Det er aftalt med naboejendommen at de passer græsset hver anden uge samt at de selv skal renhold deres side af gården frem til hvor Stefanos slutter. Vi får i denne forbindelse med mindre udgifter til renholdelse af gård og gade.

AirBNB – Husk vores regler i foreningen omkring at bestyrelsen altid skal orienteres når en lejlighed udlejes midlertidigt samt de begrænsninger vi har i vores husorden på max 6. uger.

Fælles arbejdsdag afholdes lørdag d. 10/5 kl. 11-15, hvor vi som vanligt gør gården sommerklar med møbler, blomster m.m. Kom glad og nyd samværet, pizza og lidt at drikke. Vi har ikke besluttet om der kommer en container. Dette vender i tilbage med, Men oprydning i kælder, trapper, lofter og loftgange kan med fordel iværksættes.

Probo – Newsec benytter denne platform fremadrettet til kommunikation til både bestyrelse samt andelshavere. Det er dejligt at vi nu er oppe på 100% tilslutning så vi rammer jer alle når der skrives ud.

Nye regler for brændeovne træder i kraft fra 10/10-25, hvilket betyder at man skal udskiftet eller fjernet gamle brændeovne som udleder 10 gange så mange partikler pr. kilo som nye ovne

I denne forbindelse skal vi huske jer alle på at når sommerperiode starter og der slukkes for varme anlægget, at I åbner alle jeres radiatorer helt op på 5, dette vil betyde at den lille split der regulerer 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.

Til slut, tak til den siddende bestyrelse og tak for en super indsats i løbet af året. Det er en fornøjelse med de strukturerede bestyrelsesmøder samt jeres ihærdig tilgang til de fordelte opgaver vi har. Og tak til jeres tolmødighed i forbindelse med de enkelte arbejdsopgaver.

Gentagelse: Bestyrelse oplever i stigende grad en øget selvtægt i foreningen hvor man ikke efterlever de regler m.m. vi i fællesskab har besluttet. Det er superærgeligt at bestyrelsen ofte skal lege politi overfor enkelte andelshavere. Det er på ingen måde motiverende for det daglige arbejde at vi skal tage konflikter omkring ting som allerede er beskrevet i vores regler.

Husk på at bestyrelsen er valgt til at styre økonomien på fornuftigvis, vedlige ejendommen samt sørge for at de regler vi i fællesskab har besluttet efterleves. Ønsker man ikke at efterlever reglerne har man en opgave i at få dem ændret på en generalforsamling, man gør ikke bare som man har lyst til.

Vi er en andelsboligforening hvilket er et fællesskab hvor vi sammen har ansvaret for ejendommen sammen hinanden.

God sommer til jer alle

Generalforsamlingen tog Bestyrelsens beretningen til efterretning.

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

Formanden René K. Boesen gennemgik årsrapporten for året 2024, som viser årets resultat med et overskud på kr. 304.036. De samlede aktiver udgør 82.308.335 kr., og egenkapitalen ultimo året udgør 61.984.178 kr. Årsrapporten viser en andelskroneværdi på kr. 675,00, svarende til en stigning på kr. 37,00.

Administrator gjorde opmærksom på, at andelskroneværdien fortsat er påvirket af en positiv urealiseret kursgevinst. Den samlede kursgevinst udgør kr. 3.558.798, og foreningen har hensat kr. 4.181.889 (buffer) til at imødekomme fremtidige negative udsving i andelskroneværdien.

Dirigenten gennemgik herefter foreningens centraløkonomiske nøgleoplysninger.

Årsrapporten for året 2024 blev godkendt og andelskroneværdien fastsat til kr. 675,00.

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

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2025. Budgettet viser en uændret boligafgift.

Budgettet for året 2025 blev herefter vedtaget.

Punkt 5. Forslag fra bestyrelsen

5A Opdatering af husorden - se vedhæftede forslag til Husorden, ændringer er markeret med gult.

Bestyrelsen motiverede forslaget, og gennemgik de få tekniske ændringer, og henviste til det udsendte materiale.

Forslaget blev vedtaget med 16 for, ingen var imod forslaget og ingen stemte blankt.

5B Ny punkt til husorden om fordeling af loftrum - se vedhæftede fil

Formanden motiverede forslaget, og henviste til det udsendte materiale.

Der har været udfordringer med fordeling af loftrumene. Ofte hvis der stod et rum åben efter en fraflytning, blev dette taget ret hurtigt af andre.

Fremadrettet ønsker bestyrelsen, at de tildeler loftrumene til nye andelshavere, da der er stor forskel på rummenes størrelse.

En andelshaver stillede spørgsmål omkring principperne for tildeling af loftrum, om dette sker efter anciennitet eller hvordan reglerne er? Bestyrelsen svarede, at de vurderer de konkrete forhold fra gang til gang. Bestyrelsen oplyste, at der var 45 loftrum fra starten, plus tidligere tørrerum som også benyttes til loftrum.

Loftrumene udgør p.t. ikke den store brandfælde.

Forslaget blev vedtaget med 16 for, ingen var imod forslaget og ingen stemte blankt.

Punkt 6. Valg til bestyrelsen

På valg som bestyrelsesmedlem var Petricia Kjerulf og Vickie Mortensen, som begge var villige til genvalg. Valgene er gældende for 2 år.

Ligeledes blev Emma Ihlemann valgt til bestyrelsen for en 1 årig periode. Valget er gældende for et år.

Alle blev valgt ved fredsvalg.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Formand René K. Boesen	på valg i 2026
Patricia Kjerulf	på valg i 2028
Vickie Mortensen	på valg i 2028
Mie Brandstrup	på valg i 2026
Emma Ihlemann	på valg i 2026

Som bestyrelsessuppleant blev valgt:

Nanna Vive	på valg i 2026
Jesper Storgaard Münster	på valg i 2026

Bestyrelsen orienterede om, at næste bestyrelsesmøde afholdes mandag den 14. april 2025, kl. 18:30 hos Formanden.

Punkt 7. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

En andelshaver stillede spørgsmål omkring maling af vinduer ud til gården, da de trænger til maling, og om man selv må male dem? Det er foreningen som står for vedligeholdelse af vinduerne, men man må gerne selv male disse. Bestyrelsen vil indkøbe korrekt maling og stille dette i kælderen.

Bestyrelsen vil undersøge, hvad vicevært / gårdmand skal have i løn, for at male andelshavers vinduer. Det vil unægtelig gå hurtigere, en man selv skal male dem. Bestyrelsen vender tilbage herom på ProBo.

Bestyrelsen orienterede om, at vinduespudser er bestilt til at pudse vinduerne i trappeopgangene. Dette vil ske den 16. april 2025.

Bestyrelsen orienterede omkring fremtidige fælles arbejdsdage. Tidligere har der været bestilt en container til brug for affald. Ud over bestilling og betaling for leje af parkeringsplads, er der også skærpet miljøkrav for affald i containeren. Det koster mange penge, da affaldet skal sorteres.

Generalforsamlingen kom frem til, at man i stedet lejer en trailer, (hvis nogen har en krog på bilen) kan man bortskaffe affaldet selv på en arbejdsdag. Det blev ligeledes oplyst, at der er flere genrugspladser rundt i København. Disse kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside.

Bestyrelsen orienterede om, at nogle gelændere sidder lidt løst. Altan DK er rekvireret til at gennemse disse. Dato bliver snarest meldt ud. Info herom vil ses i ProBo.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 19.11 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.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

62432 Vickie Lindhart Mortensen

Navn returneret af MitId: Vickie Lindhart Mortensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Bjerringhus
ID: dcbe3df3-f854-43c2-a2d2-5a6aae566a4e
IP-adresse: 104.28.31.9:22848
Dato for underskrift: 24-04-2025 09:10:49 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



62432 Patricia Kjerulf

Navn returneret af MitId: Patricia Carole Kjerulf
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Bjerringhus
ID: f4daf4eb-7e77-44f8-ac7b-778e84033c83
IP-adresse: 188.219.112.210:19907
Dato for underskrift: 26-04-2025 10:00:47 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



62432 Mie Brandstrup Nielsen

Navn returneret af MitId: Mie Brandstrup Nielsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Bjerringhus
ID: d3f2ddc9-c426-4bb6-9ff1-994b0348828b
IP-adresse: 152.115.55.91:25589
Dato for underskrift: 23-04-2025 09:22:34 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



62432 Emma Ihlemann

Navn returneret af MitId: Emma Ihlemann
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Bjerringhus
ID: 97778d32-28b6-45e9-9d73-9aefc85d8ee8
IP-adresse: 80.71.141.43:39876
Dato for underskrift: 23-04-2025 08:55:07 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Ulla Misser Sørensen

Navn returneret af MitId: Ulla Misser Sørensen
Dirigent og referent
På vegne af Newsec
ID: 17eaefc9-980c-46ea-b528-b917d378d5a7
IP-adresse: 80.167.239.61:1035
Dato for underskrift: 23-04-2025 07:31:03 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



62432 René Boesen

Navn returneret af MitId: Rene Kenneth Boesen
Bestyrelsesformand
ID: 35f0a3b6-cee1-4395-8e75-ba371474bc25
IP-adresse: 80.71.142.43:21554
Dato for underskrift: 24-04-2025 17:20:45 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

