



A/B J. Bitsch's Minde

Referat af ordinær generalforsamling 2022

Mandag den 31. oktober 2022 kl. 18.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i A/B J. Bitsch's Minde i foreningens fælleslokale, Ringstedgade 4A.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Godkendelse af dagsorden.
4. Valg af stemmetællere, herunder indsamling og kontrol af fuldmagter.
5. Bestyrelsens beretning (beretningen skal efterfølgende godkendes af generalforsamlingen ved afstemning).
6. Forelæggelse af årsrapporten, herunder fastlæggelse af budget og boligafgift samt godkendelse af årsrapporten.
7. Forslag.
 - 1) Bestyrelsen foreslår, at der indføres et boligafgiftstillæg på 500 kr. (engangsbeløb) for udeblivelse ved foreningens årlige arbejdsdage. Konkret foreslås et tillæg til vedtægten i form af ny § 8 stk. 4, jf. **bilag 1**.
 - 2) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens paragraf 29 stk. 2, vedr. godkendelse af referater af bestyrelsesmøder/protokollater, jf. **bilag 2**.
8. Fastlæggelse af retningslinjer for venteliste.
9. Valg af tillidsposter.
10. Eventuelt.

---oOo---

Formand Kim Borgselius bød velkommen til generalforsamlingen og til Vibeke Harders fra CEJ Ejendomsadministration. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ad 1 og Ad 2. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Christian Lindhardt som dirigent og CEJ, Vibeke Harders som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet 29 ud af 30 andelshavere var repræsenteret, heraf 2 ved fuldmagt.

Ad 3. Godkendelse af dagsordenen

Dirigenten konkluderede, at punkterne på dagsordenen kunne godkendes, og at man med den store deltagelse ville kunne stemme om de foreslåede vedtægtsændringer, der krævede et kvalificeret flertal.

Ad 4. Valg af stemmetællere

Som stemmetællere blev Jane Højvang Pedersen og Morten Arnoldus valgt.

Ad 5. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen og er vedlagt dette referat som bilag 3.

Formand Kim Borgselius knyttede nogle kommentarer til beretningen.

Det er blevet undersøgt, om foreningens kælderrum kan erstatte loftrumene. Desværre har kælderrumene ikke samme kvalitet. De er meget fugtige.

Det blev oplyst, at bestyrelsen snarest begynder at indhente tilbud på udskiftning af foreningens tag. Taget er tidligere blevet undersøgt, og det er vurderingen, at selvom det ikke er helt akut, så bør det skiftes indenfor nogle år. Der opleves vandindtrængning hvert år, og man kan ikke længere nøjes med at reparere.

Der vil blive udarbejdet et oplæg i samråd med fagperson.

Andelshaverne blev opfordret til at tjekke loftrum for evt. vandindtrængning.

Beretningen blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 6. Forelæggelse af årsrapporten, herunder fastlæggelse af budget og boligafgift samt godkendelse af årsrapporten

Vibeke Harders gennemgik årsrapport for perioden 1. juli 2021 – 30. juni 2022, der udviste et positivt driftsresultat før prioritetsafdrag på 562.537 kr. Der var i året anvendt 420.409 kr. på reparation og vedligeholdelse.

Centrale økonomiske nøgleoplysninger blev gennemgået.

Andelskronen var af bestyrelsen foreslået fastsat med baggrund i ny indhentet valuarvurdering af den d. 7. september 2022. Iflg. denne vurdering udgør ejendommens værdi 105 mio. kr.

Bestyrelsen havde foreslået at andelskronens værdi blev fastsat til 267,1170 og at reserve til fremtidig vedligehold udgør 4.250.053 kr. og reserve til værdiregulering 13.462.195 kr.

Der var ligeledes i årsrapporten opstillet beregning af andelskronens værdi, såfremt man fortsat fastholder valuarvurdering indhentet før 1. juli 2020, jf. reglerne i andelsboliglovens § 5, stk. 3.

Iflg. denne vurdering udgør ejendommens værdi 83,4 mio. kr.

Søren og Else Bechsgaard havde fremsat forslag til to alternative andelskroner på henholdsvis 296,87, svarende til 95% af den maksimale værdi af ny valuarvurdering og 281,24, svarende til 90% af den maksimale værdi af ny valurvurdering. Forslagene blev behandlet under dette punkt og vedlægges som **bilag 4**.

Søren Bechsgaard motiverede sine forslag i, at reserveerne vil være tilstrækkelige selvom de reduceres, hvilket vil være en konsekvens ved højere andelsværdier.

Bestyrelsen redegjorde for deres forslag.

Der er foreslået en moderat stigning af andelskronen. Der er umiddelbart i markedet en forventning om fald i ejendomsværdierne, ligesom der i reserveerne skal gøres plads til de store udsving i kursværdien af foreningens lån.

Efterfølgende var der drøftelse af andelskronens værdi og behovet for størrelsen på hensættelserne.

Herefter blev andelskronen med værdi 296,87 sat til afstemning.

For denne stemte 6, 19 stemte imod, 4 undlod at stemme. Således ikke vedtaget.

Andelskronen med værdi 281,24 blev sat til afstemning.

For denne stemte 11, imod stemte 16, 2 undlod at stemme. Således ikke vedtaget.

Årsrapporten for 2021/2022 og bestyrelsens forslag til andelskronen på 267,1170 blev herefter enstemmigt godkendt.

Budgetforslag for 2022/2023 blev gennemgået.

Der var i budgettet lagt op til uændret boligafgift og der var afsat 566.700 kr. til reparation og vedligeholdelse af ejendommen.

Der var ikke spørgsmål til budgettet, der blev enstemmigt vedtaget.

Ad 7. Forslag

Forslag 1

Bestyrelsen foreslår, at der indføres et boligafgiftstillæg på 500 kr. (engangsbeløb) for udeblivelse ved foreningens årlige arbejdsdage. Konkret foreslås et tillæg til vedtægten i form af ny § 8, stk. 4, jf. **bilag 1**.

Forslaget blev motiveret af bestyrelsen. Det blev oplyst, at man i givet fald ved sygdom, alderdom mv. vil kunne kontakte bestyrelsen, så vil der blive taget højde herfor.

Foreningens vil skulle tegne en arbejdsskadeforsikring.

Forslaget blev sat til afstemning. Da der er tale om en vedtægtsændring kræver forslaget kvalificeret flertal.

22 stemte for, 4 imod. Forslaget blev vedtaget og bestemmelsen vil blive indarbejdet i foreningens vedtægt.

Forslag 2

Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 29 stk. 2, vedr. godkendelse af referater af bestyrelsesmøder/protokoller, jf. **bilag 2**.

Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning. Forslaget kræver ligeledes kvalificeret flertal for at blive vedtaget.

25 stemte for, 4 undlod at stemme. Forslaget blev vedtaget og vil blive indarbejdet i foreningens vedtægt.

Ad 8. Fastlæggelse af retningslinjer for venteliste

Det blev oplyst, at der for ventelisten gælder samme retningslinjer som hidtil.

Ad 9. Valg af tillidsposter

På valg var formand Kim Borgselius og bestyrelsesmedlem Mia Henriksen Fatum. Begge var villige til genvalg.

Endvidere skulle vælges nyt bestyrelsesmedlem for en et-årig periode, da Christian Lindhardt ønskede at udtræde af bestyrelsen.

Kim Borgselius blev valgt som foreningens formand for en ny to-årig periode. Mia Henriksen blev ligeledes genvalgt for 2 år, og Mikkel Sandager blev valgt for en 1-årig periode.

Som suppleanter for en et-årig periode blev valgt Lars Benjaminsen samt Lærke Helvad.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand Kim Borgselius	(på valg i 2024)
Bestyrelsesmedlem Mia Henriksen Fatum	(på valg i 2024)
Bestyrelsesmedlem David Brehm Sausdal	(på valg i 2023)
Bestyrelsesmedlem Jane Højvang Pedersen	(på valg i 2023)
Bestyrelsesmedlem Mikkel Sandager	(på valg i 2023)
Suppleant Lærke Helvad	(på valg i 2023)
Suppleant Lars Benjaminsen	(på valg i 2023)

Ad. 10. Eventuelt

Der blev udtrykt bekymring over de stigende el- og fjernvarmepriser, og der blev spurgt ind til forventningen til evt. stigning i den kommende periode.

Vibeke Harders har efter generalforsamlingens afholdelse undersøgt hos HOFOR, der leverer fjernvarme til ejendommen, hvad forventningen er til priserne for 2023. HOFOR oplyser, at man først ultimo 2022 kan oplyse priser for det kommende år. Hvis man vil have sit a conto varmebidrag forhøjet, kan man skrive til administrationen. Adresse og ønske om fremtidig bidragsstørrelse skal opgives.

Da dagsordenen var udtømt, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Dette dokument er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten ved brug af NemID. Underskrifter fremgår af dokumentets sidste side.



Bilag 1

Forslag til generalforsamling 2022 - Arbejdsdage og betaling ved udeblivelse -

Bestyrelsen foreslår, at der indføres en boligafgiftstillæg på 500 kr. (engangsbeløb) for udeblivelse ved foreningens årlige arbejdsdage. Konkret forslås et tillæg til vores vedtægter i form af en § 8 stk. 4.

Nyt forslag til § 8 stk. 4.:

"Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, hvor der ikke mindst er én repræsentant per andelslejlighed, som deltager i fællesarbejdet eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats."

Baggrund/motivering:

Det er i foreningens økonomiske og sociale egeninteresse, at vi andelshavere (husk på, vi ejer en bygning sammen; vi er ikke lejere) bruger lidt tid hvert år på at ud- og forbedre vores fællesarealer. Det er både god økonomisk snusfornuft og givende ift. at lære hinanden og vores bygning at kende.

Bestyrelsen oplever dog, at det ofte er de samme personer, der møder op til arbejdsdage og derved hjælper med at holde bygningen og gården ved lige. Der kan selvfølgelig være mange grunde til, at man ikke deltager – og også grunde, der fritager en for betaling. Men som udgangspunkt vil bestyrelsen foreslå, at der kan pålægges et boligafgiftstillæg i form af et engangsbeløb.

Hvis man ikke kan deltage pga. af fx sygdom, alderdom, force majeure mv. skal man kontakte bestyrelsen, som i så fald kan godkende udeblivelsen og frafalde betalingskravet. Der kan i visse tilfælde også tilbydes en mulighed for at bidrage på anden vis.

Hvis man som andelshaver (igen regnet per andelslejlighed) bestrider et tillidserhverv eller lignende (såsom bestyrelsesarbejde) kan man også fritages for betaling.

For at øge muligheden for deltagelse ved arbejdsdage, vil der blive arrangeret 2 arbejdsdage om året – fx før og efter sommeren.

Pva bestyrelsen,
David Sausdal
Ringstedgade 4 st. tv.



Bilag 2

Forslag til generalforsamling 2022

- *Ændring af praksis ifm. bestyrelsesmødereferater/protokollat-*

Bestyrelsen foreslår, at praksis omkring bestyrelsesmødereferater laves om, hvilket kræver en vedtægtsændring. Som det er nu, skal alle bestyrelsens medlemmer underskrive et mødereferat, for at det kan være gyldigt. Dette er dog ikke noget loven kræver, og det er desværre en unødvendig besværlig proces, da bestyrelsen fx ikke altid er fuldt repræsenteret ved alle bestyrelsesmøder. Desuden besværliggør denne gamle praksis et ønske om at gøre referaterne tilgængelige digitalt/på foreningens hjemmeside, da man i skrivende stund enten skal scanne fysisk underskrevne dokumenter (når man en gang forhåbentlig har fået alles underskrifter) og uploade dem *eller*, alternativt, forsøge at få bestyrelsesmedlemmer til at underskrive digitalt (hvilket ikke alle er lige ferme til).

Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens paragraf 29 stk. 2.

Nuværende ordlyd: "Sekretæren skriver protokollat for bestyrelsesmøder. Protokollatet underskrives af hele bestyrelsen".

Ændringsforslag: "Sekretæren skriver protokollat fra bestyrelsesmøder. Protokollatet godkendes mundtligt ved det næstfølgende bestyrelsesmøde."

Pva bestyrelsen
David Sausdal
Ringstedgade 4 st. tv.

Andelsboligforeningen J Bitschs Minde

Ringstedgade 4-4A og 6-6A

Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen 2022

Vi kan igen i år gløde os over et relativt stille og positivt år for vores forening. Vi håber alligevel på et stort fremmøde på generalforsamlingen d. 31/10. På valg til bestyrelsen er i år formand Kim Borgselius og Mia Fatum. De genopstiller, men vi trænger til nyt blod. Christian Lindhardt har bebudet at han forlader bestyrelsen, så vi skal mindst hente et nyt medlem. Alle bedes gøre sig overvejelser om, at det er ved at være jeres tur til at tage en tørn.

Der har været rimeligt stille i forhold til reparationer og vedligehold det sidste års tid. Vi har dog fået skiftet låse i hoveddøre m.m, og det ser ud til at fungere. Det skal også lige nævnes, at bestyrelsen betragter dørudskiftningen som færdig. Ellers har der kun været småreparationer bortset fra et par uheldige vandskader. Begge skader er sket i badeværelserne i nr 4. st, med det til følge, at først vores bestyrelseslokale og dernæst Musmik har oplevet vandgennemtrængning i etageadskillensen. Disse skader er yderst uheldige, og medfører udgifter til reparationer, vand i etageadskillelsen, samt selvfølgelig gener for de der bor nederst. Bestyrelsen vil på den baggrund opfordre til, at man jævnligt tjekker om alt fungerer som det skal, og selvfølgelig sørger for at få udbedret skader med det samme. Det er ikke bestyrelsens eller foreningens ansvar at tilse installationer i de enkelte lejligheder. Den ene af skaderne blev dækket af foreningens forsikring, da det var en skjult skade, den anden gjorde ikke, da den udelukkende skyldtes manglende vedligehold.

På den lille skala arbejder bestyrelsen på at få lamper på bagtrapper, lofter, cykelkældre og underkældre forsynet med censorer, så der kun tændes lys, hvor det er nødvendigt. Vi har allerede et pilotprojekt i støbeskeen. I forlængelse af sidste års talen om udnyttelsen af loftet til beboelse, når taget skal skiftes, blev det aftalt, at hvis dette skulle komme på tale, skulle vi have mulighed opbevaring i underkælderen i stedet. Dette er blevet undersøgt, men giver ikke umiddelbart mulighed for at sanere kælderen, så den bliver fugtfri, så den i tilstrækkelig grad kan erstatte loftet.

Vi har rundet det første års samarbejde med vores nye administrator CEJ, og i bestyrelsens optik har det fungeret rigtigt godt. Vi ser frem til et mangeårigt samarbejde med CEJ.

Vi har desværre ikke holdt nogen arbejdslørdag(e) i foreningen i det forgangne år. Det er vi i bestyrelsen ærgerlige over, og vi mener at alle bør skærpe indsatsen, hvorfor bestyrelsen stiller et forslag til generalforsamlingen, om pligt til både at afholdelse af, og deltagelse i arbejdslørdage i foreningen.

På trods af de manglende arbejdslørdage er det lykkedes for Lærke og Emil (nr 6 st. tv.) at få udskifte vores udtjente parasoller. Tak for indsatsen.

Vi har haft nogle rokader og udskiftninger på andelshaverfronten gennem det sidste år. Mangeårig andelshaver Birgitte Bøgeløv (nr 4, 4. th.) er flyttet, og har overdraget sin lejlighed til sin søn Malthe. Lene Helvad (nr 4a, 3.) har overdraget sin andel til Emil Helvad, men bor stadig på adressen. Marie Jensen (nr 6a, 4.) har desværre også forladt os, da hun blev nødt til at flytte til en plejebolig. Hendes lejlighed er overtaget af Jane Højvang. Janes lejlighed (nr 6a, 3.) er overtaget af Felix Fatum pr 15/8. Velkommen til både nye og gamle i foreningen!

På bestyrelsens vegne 15/10 – 2022

Kim Borgselius - formand

Østerbro 25.10.2022

Ændringsforslag til Generalforsamling Bitsch Minde d.31.10.2022

1) Andelskronen:

Bestyrelsen foreslår en andelskrone på ca.88% i forhold til max. værdien på 312,49 dvs 276,1170.

Den totale værdistigning for 94m2 lejligheder udgør 256.000,- og for 138-145m2 lejligheder 434.000,-

De begrænsede værdistigninger af vore andelslejligheder skyldes især posten "reserve til værdiregulering" af vor ejendom på hele 13,5 mio kr. (note 8 i årsrapporten)

Jeg foreslår hermed en højere andelskrone beregnet som enten

a) 90% af max.værdien dvs. 281.24,

Dette vil medføre en yderligere værdistigning for 94m2 lejligheder på ca 34.000,- og for 138-145m2 lejligheder på ca. 71.000,-

Den totale værdistigning bliver hermed hhv ca.290.000 og ca.505.000 for de 2 lejlighedstyper eller

b) 95% af max. værdien dvs. 296,87

Dette vil medføre en yderligere værdistigning for 94m2 lejligheder på ca. 139.000,- og for 138-145m2 lejligheder på ca. 235.000,-.

Den totale værdistigning bliver hermed hhv. ca. 395.000 og 669.000 for de 2 lejlighedstyper

Ovenstående vil medføre en reduktion af posten "reserver til værdiregulering" fra 13,5 mio til hhv. 9,3 mio og 4,6mio kr.

Begrundelse: Den værdistigning, som vi gennem årene har oplevet, bør hvert år - fuldt ud eller evt. med en mindre sikkerhedsmargin - tilfalde de nuværende andelshavere og ikke de fremtidige interne eller eksterne købere. Det er jo de eksisterende andelshavere, der her og nu tager en risiko og ikke de fremtidige andelshavere, der jo heller ikke er tvungne til at købe en andel i vor forening. Det skal også bemærkes at andelskronen er en beregnet maksimal pris, der alligevel ikke giver sikkerhed for, at denne max. pris for andelen rent faktisk kan opnås på markedet. Sælger behøver heller ikke sælge til den max. andelskrone. Modsat vil en for lav andelskrone i forhold til markedet være til ulempe for de eksisterende andelshavere og afskære dem fra at opnå en højere og mere fair pris.

Det bør også bemærkes at vor forenings andelskrone er i den lavere ende af skalaen for tilsvarende lejligheder på Østerbro og i forhold til ejerlejligheder er andelsprisen ofte under 50%.

Else og Søren Bechsgaard. Ringstedgade 6, 2.tv

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bitsch's Minde

Serienummer: bd91c1d3-8e9f-4bd1-9837-cd7fe38d63ee

IP: 130.235.xxx.xxx

2022-12-05 10:23:53 UTC



Kim Borgselius

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Bitsch's Minde

Serienummer: 59a6a838-c82f-4efb-9614-d40a21c6c068

IP: 94.147.xxx.xxx

2022-12-05 12:44:41 UTC



Christian Lindhardt

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-524587284528

IP: 2.104.xxx.xxx

2022-12-05 16:57:27 UTC



Jane Højvang Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bitsch's Minde

Serienummer: PID:9208-2002-2-741312102294

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-12-05 19:59:33 UTC



Mikkel Sandager

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bitsch's Minde

Serienummer: PID:9208-2002-2-893923675150

IP: 81.27.xxx.xxx

2022-12-06 09:36:41 UTC



Mia Fatum

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bitsch's Minde

Serienummer: 1d0e8918-9128-4236-9758-41ed5ab4638c

IP: 94.147.xxx.xxx

2022-12-08 20:57:16 UTC



Penneo dokumentnøgle: A0M7K-B467U-1SDQU-QZT00-6DJDA-BGLUP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>