



A/B J. Bitsch's Minde

Referat af ordinær generalforsamling 2024

Onsdag den 23. oktober 2024 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 boligafgiftsstigning på 4 % pr. 1/1 2025. Se bilag 1.
 - 2) Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens stillingtagen til, hvor ofte der skal indhentes valuarvurdering. Se bilag 2.
 - 3) Bestyrelsen stiller forslag om afskaffelse af de fysiske andelsbeviser. Se bilag 3.
 - 4) Bestyrelsen foreslår, at tillæg til boligafgiften igen fastsættes til 500 kr. (engangsbeløb), for udeblivelse ved foreningens arbejdsdage.
8. Fastlæggelse af retningslinjer for venteliste.
9. Valg af tillidsposter.
10. Eventuelt.

---o0o---

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 16 ud af 30 andelshavere var repræsenteret, heraf 4 ved fuldmagt.

Ad 3. Godkendelse af dagsordenen

Dirigenten konkluderede, at punkterne på dagsordenen kunne godkendes.

Ad 4. Valg af stemmetællere

Der blev ikke valgt stemmetællere.

Ad 5. Bestyrelsens beretning

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

Formand Kim Borgselius knyttede nogle yderligere kommentarer til beretningen.

Det blev nævnt, at firmaet Biodry løbende tager prøver i ejendommen for at måle fugtniveauet. Målet er på sigt bl.a. at opnå en sundere og mere tør overkælder. Iflg. Biodry kan man snart begynde at istandsætte opgangene.

Der er ønske om, at der bliver etableret et udvalg der tager sig af planlægning af kommende arbejdsweekends. Har man lyst til at være en del af dette, kan man melde sig hos bestyrelsen.

En andelshaver ønskede oplysning om, hvor man kan finde referat af bestyrelsesmøderne. Det er bestyrelsens opfattelse, at disse lægges op på foreningens hjemmeside og undersøger nærmere.

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 2023 – 30. juni 2024, der udviste et positivt driftsresultat før prioritetsafdrag på 452.506 kr. Der var i året anvendt 320.502 kr. på reparation og vedligeholdelse mod budgetteret 631.500 kr. Der var i året betalt et betydeligt beløb til teknisk bistand og i honorar til konsulenter ifm. anvendelsesændring i nogle af foreningens erhvervslejemål.

Centrale økonomiske nøgleoplysninger blev gennemgået.

Andelskronen var fastsat med baggrund i ny indhentet valuarvurdering af den d. 29. august 2024. Iflg. denne vurdering udgør ejendommens værdi 108.400.000 kr. og derved en stigning i forhold til vurderingen fra 2023 på 3.400.000 kr.

Bestyrelsen havde foreslået, at andelskronens værdi bliver fastsat til 273,8578 og at reserve til fremtidig vedligehold udgør 4.250.053 kr. og reserve til værdiregulering 15.882.322 kr.

En andelshaver påpegede, at foreningens reserve til værdiregulering er ret betydelig, og også at det set i lyset af stigningen i valuarvurderingen er en beskeden stigning i andelskronen på ca.

2,5%. Bestyrelsen blev af andelshaver opfordret til inden næste års generalforsamling at gøre sig overvejelser om i højere grad at reducere reserverne til fordel for en større stigning i andelskronen.

Årsrapporten for 2023/2024 og bestyrelsens forslag til andelskronen på 273,8578 blev herefter enstemmigt godkendt af forsamlingen.

Budgetforslag for 2024/2025 blev gennemgået.

Forslag 7.A. blev behandlet under dette punkt. Bestyrelsen havde stillet forslag om stigning af boligafgiften pr. 1. januar 2025 med 4% med baggrund i at kunne øge foreningens opsparing til nyt tag.

Der er i budgettet afsat 531.900 kr. til reparation og vedligeholdelse af ejendommen inkl. henlæggelse til tagudskiftningen.

Der var spørgsmål til de omtalte nye foreløbige ejendomsvurderinger og stigninger i grundværdierne og dermed stigninger i betaling af grundskyld eller ejendomsskat. Det kan oplyses, at beregnet ud fra disse **foreløbige** vurderinger vil grundskylden stige fra det nuværende niveau i 2024 på 203.000 kr. til ca. 554.000 kr. i 2038, hvor stigningen vil være fuldt indfasat.

Budgettet for 2024/25 blev vedtaget med 15 stemmer for én stemme imod.

Boligafgiften vil således stige med 4% pr. 1. januar 2025.

Ad 7. Forslag

Forslag 7.A.

Er behandlet under pt. 6.

Forslag 7.B.

Ny lovgivning giver mulighed for at anvende en valuarvurdering i op til 42 måneder.

Bestyrelsen ønskede at få fastslået med hvilke intervaller, foreningen skal indhente ny valuarvurdering: hvert år, hvert 2. eller hvert 3 år.

Efter en kort drøftelse blev forslaget sat til afstemning og med 14 stemmer for blev det vedtaget, at valuarvurderinger skal indhentes hvert 2. år. Der vil således ikke blive indhentet ny vurdering i 2025.

Forslag 7.C.

Bestyrelsen foreslår, at man afskaffer de fysiske andelsbeviser.

Andelsbeviset har ikke rigtigt nogen værdi og er et administrativt tungt led ifm. køb og salg af andelsboliger, da det skal underskrives fysisk og sendes rundt mellem administrationen, bestyrelsen og ny andelshaver. Det juridiske bevis for køb af andelsboligen er selve overdragelsesaftalen.

Der er tale om ændring af vedtægtens 6.4, og vedtægtsændringer kræver at 3/5 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret på generalforsamlingen og besluttet med et flertal på mindst 3/5 af ja- og nej stemmer.

Da der ikke var nok andelshavere repræsenteret, kunne forslaget i første omgang kun foreløbigt vedtages med 15 stemmer for. Én undlod at stemme.

Forslaget skal til 2. behandling på en ny generalforsamling, hvor det vil kunne vedtages med et flertal på mindst 3/5 af ja- og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Forslag 7.D.

Bestyrelsen foreslår, at tillæg til boligafgiften igen fastsættes til 500 kr. (engangsbeløb), for udeblivelse ved foreningens årlige arbejdsdage.

Der kræves alene et fremmøde til en af årets 2 arbejdsdage.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad 8. Fastlæggelse af retningslinjer for venteliste

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

Man kan blive genopskrevet hvert år.

Ad 9. Valg af tillidsposter

På valg var formand Kim Borgselius og bestyrelsesmedlem Mia Henriksen Fatum.

Begge blev genvalgt med stor applaus.

Som suppleant for en et-årig periode blev valgt Lars Benjaminsen.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand Kim Borgselius	(på valg i 2026)
Bestyrelsesmedlem Mia Henriksen Fatum	(på valg i 2026)
Bestyrelsesmedlem David Brehm Sausdal	(på valg i 2025)
Bestyrelsesmedlem Jane Højvang Pedersen	(på valg i 2025)
Bestyrelsesmedlem Mikkel Sandager	(på valg i 2025)

Suppleant Lars Benjaminsen	(på valg i 2025)
----------------------------	------------------

Ad. 10. Eventuelt

Der var ikke yderligere til drøftelse under eventuelt, og dagsordenen var udtømt kl. 19.30, og dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

---o0o---

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

Andelsboligforeningen J Bitschs Minde

Ringstedgade 4-4A og 6-6A

Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen 2024

Kære andelshavere

Bestyrelsen glæder sig til at byde velkommen til generalforsamling onsdag d. 23/10. Året har været rimeligt stille, og vi kan stadig glæde os over, at vores forening stadig fungerer godt. Vi har haft et år med kun ganske få og små udfordringer.

Bestyrelsen påtænker stadig at investere i endnu en port ved skralderummet. Samtidig vil vi restaurere metalporten, så undgår at fremmede trænger ind. Den nye port i nr. 4 havde et par børnesygdomme, som vi lige skulle have styr på, så processen er trukket lidt i langdrag.

Vi har samarbejdet stadig med Biodry, der har opsat nogle enheder i kælderregionerne, som skal sørge for at nedbringe fugtigheden i vores bygning. Efter deres udsagn går tingene i den rigtige retning, så vi håber snart at kunne komme i gang med reparation af fugtramt murværk. Vi påbegynder snarest en reparation af udvendige revner ved lyskasser, med henblik på at stoppe indsvivning af vand udefra. Endvidere bliver soklerne pudset op på ny, da det arbejde vi fik lavet for nogle år siden, desværre ikke har været for solidt.

Som vi nævnte sidste år, kan det forventes at taget skal skiftes inden for en kortere årrække. Derfor foreslår bestyrelsen i år en huslejestigning på 4 %, så vi kan øge opsparingen i foreningen inden projektet sættes i værk.

Vi har stadig en sag kørende ved Københavns Kommune ang. lovliggørelsen af vores to erhvervslejemål ud til gaden. Nr. 6 er godkendt, men i nr 4 har vi stadig ikke fået de endelige krav fra kommunen, i.f.t. evt. ændringer. Som det ser ud nu, forventer vi kun en mindre udgift i den forbindelse.

I det forgangne år har vi, med en del forsinkelse, fået installeret Andelsnet i alle lejligheder. Det burde fungere, men vi hører gerne i bestyrelsen, hvis dette ikke er tilfældet. Vi håber selvfølgelig at alle er tilfredse med den nye løsning

De to arbejdsdage har endnu en gang været en succes. Mange fra foreningen deltog, og enkelte, der ikke havde mulighed for at møde op, har taget deres tørn på et andet tidspunkt. Vores møbler og ikke mindst dørene har fået en omgang, cykelkældrene er blevet ryddet og rengjort, og krukker med blomster og træer er også blevet trimmet. Tak for indsatsen. Bestyrelsen kunne dog godt ønske sig, at der igen opstår et udvalg der vil stå for arbejdsdagene.

Bestyrelsen synes, at vi endnu en gang har haft et godt år i vores forening. Samtlige bestyrelsesmedlemmer vil gerne forsætte bestyrelsesarbejdet, men hvis andre byder sig til, er der mulighed for udskiftning. Mia Fatum og Kim Borgselius er på valg i år.

På bestyrelsens vegne 4/10 – 2024

Kim Borgselius - formand

Bilag 1.

Bestyrelsens forslag til generalforsamlingen d. 23/10 2024

Bestyrelsen foreslår en huslejestigning på 4 % med ikrafttrædelse pr 1/1-2025.

Begrundelse: Bestyrelsen vil øge opsparingen i foreningen med henblik på, at vi skal have udskiftet taget om ca 5 år.

Bilag 2

Bestyrelsens forslag til generalforsamlingen d. 23/10 - 2024

Bestyrelsen vil have generalforsamlingen til at fastslå, med hvilke intervaller vi skal indhente valuarvurderinger. Det er p.t. muligt at anvende en valuarvurdering i 42 måneder, hvilket i praksis vil sige, at vi blot skal have lave en hvert 3. år. Bestyrelsen ønsker derfor følgende sat til afstemning:

- 1 - Der skal foretages valuarvurdering hvert 3. år -eller
- 2 - Der skal foretages valuarvurdering hvert 2. år -eller
- 3 - Der skal foretages valuarvurdering hvert år

Der kan kun stemmes for ét af forslagene

Bilag 3.

Bestyrelsens forslag til generalforsamlingen d. 23/10 2024

Bestyrelsen foreslår at afskaffe de fysiske andelsbeviser gældende fra generalforsamlings tidspunktet d. 23. oktober 2024.

Dette vil være en ændring af vedtægtens § 6.4

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.”

Kim Borgselius

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Bitsch's Minde

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

IP: 94.147.xxx.xxx

2024-11-12 18:44:30 UTC



David Brehm Sausdal

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bitsch's Minde

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-11-13 14:10:31 UTC



Mikkel Sandager

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bitsch's Minde

Serienummer: c3c8b19a-c978-4cc0-a724-926fc3dec92f

IP: 81.27.xxx.xxx

2024-11-14 11:25:38 UTC



Vibeke Harders

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250

Dirigent

Serienummer: f763baf6-ee73-4b05-8b34-06874830ed7f

IP: 178.72.xxx.xxx

2024-11-14 13:19:44 UTC



Jane Højvang Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bitsch's Minde

Serienummer: eb9205f5-dbb9-4f48-ac55-7e14f858b6a3

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-11-14 13:53:52 UTC



Mia Fatum

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bitsch's Minde

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

IP: 94.147.xxx.xxx

2024-11-14 14:40:43 UTC



Penneo dokumentnøgle: LASA6-VETW4-LJN8M-N05CX-1T08C-I4HVU

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 tidsstempelt 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/validator**