



A/B J. Bitsch's Minde
CVR nr.: 60849315
Referat af ordinær generalforsamling 2025

Onsdag den 22. oktober 2025 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.
 - A) Bestyrelsen foreslår boligafgiftsstigning på 4 % pr. 1/12 2025.
 - B) 2. behandling af bestyrelsens forslag fra 2024 om afskaffelse af de fysiske andelsbeviser. Se bilag 1. Forslaget vil nu kunne vedtages med et flertal på mindst 3/5 af ja- og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.
 - C) 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 26 ud af 30 andelshavere var repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt.

Ad 3. Godkendelse af dagsordenen

Dirigenten konkluderede, at punkterne på dagsordenen kunne godkendes.

Ad 4. Valg af stemmetællere

Som stemmetællere blev valgt David Sausdal og Mikkel Sandager.

Ad 5. Bestyrelsens beretning

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

Formand Kim Borgselius fremhævede, at foreningens kloakker generelt volder problemer, og at der i året har været afholdt betydelige udgifter, som det fremgår af årsrapporten.

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 2024 – 30. juni 2025, der udviste et positivt driftsresultat før prioritetsafdrag på 594.378 kr. Der var i året anvendt 359.606 kr. på reparation og vedligeholdelse mod budgetteret 531.900 kr.

Andelskronen var fastsat med baggrund i den indhentede valuarvurdering af d. 29. august 2024. Iflg. denne vurdering udgør ejendommens værdi 108.400.000 kr.

Det blev på sidste års ordinære generalforsamling besluttet, at der foreløbig skal indhentes ny valuarvurdering hvert 2. år, idet ny lovgivning giver mulighed for at anvende en valuarvurdering i op til 42 måneder.

Bestyrelsen havde foreslået, at andelskronens værdi bliver fastsat til 309,9025, at reserve til fremtidig vedligehold udgør 4.250.053 kr. og at reserve til værdiregulering reduceres til 5.500.000 kr.

Årsrapporten for 2024/2025 og bestyrelsens forslag til andelskronen på 309,9025 blev herefter enstemmigt godkendt af forsamlingen.

Budgetforslag for 2025/2026 blev gennemgået.

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

Der er i budgettet afsat 609.400 kr. til reparation og vedligeholdelse af ejendommen inkl. henlæggelse til tagudskiftningen.

Budgettet for 2025/26 blev vedtaget med 25 stemmer for én stemme imod.
Boligafgiften vil således stige med 4% pr. 1. december 2025.

Ad 7. Forslag

Forslag 7.A.

Er behandlet under pt. 6.

Forslag 7.B.

2. behandling af bestyrelsen forslag om, 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 forslaget blev 1. gang behandlet på foreningens ordinære generalforsamling afholdt i 2024. Forslaget vil nu kunne vedtages med et flertal på mindst 3/5 af ja- og nej stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 7.C.

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.

Efter drøftelser om hvordan gebyr for manglende deltagelse reelt håndhæves af bestyrelsen samt spørgsmål til, hvornår der i givet fald gives dispensation for opkrævning af gebyr, blev det præciseret, af afstemningen alene gik på beløbets størrelse.

Forslaget blev vedtaget med 24 stemmer for og 2 imod.

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 bestyrelsesmedlemmerne David Sausdal, Jane Højvang Pedersen og Mikkel Sandager. Alle tre blev genvalgt med 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 2027)
Bestyrelsesmedlem Jane Højvang Pedersen	(på valg i 2027)
Bestyrelsesmedlem Mikkel Sandager	(på valg i 2027)

Ad. 10. Eventuelt

- Lys på bagtrappen i 4A brænder konstant. Viceværten skal se på det.
- Der var opfordring til at få etableret et arbejdsweekend udvalg, som skal koordinere indsatser, sørge for mad og drikke mv. David Brehm Sausdal forestår på nuværende tidspunkt planlægningen af arbejdsdage. Kontakt ham, såfremt man ønsker at være med.
- Der opleves til tider lugtgener fra skralderummet. Kontakt gerne bestyrelsen hvis det bliver slemt.
- Pap må meget gerne presses sammen, inden det kommes i containeren.
- Foreningens hjemmeside bliver fremadrettet mere tilgængelig uden brug af passwords.
- Det blev oplyst, at der pt. ikke er plan for udskiftning af taget, men det konstateres, at der trænger vand ind flere steder.
- Der var opfordring til at lade radiatorerne stå på ca. 2 om sommeren. Hvis mange oplever problemer med at få gang i radiatorerne i vinterhalvåret, vil bestyrelsen sørge for at bestille T. Hansen til en gennemgang.

Der var ikke yderligere til drøftelse under eventuelt, og dagsordenen var udtømt, og dirigenten hævede 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 2025

Kære andelshavere

Bestyrelsen glæder sig til at byde velkommen til generalforsamling onsdag d. 22/10. Året har generelt været stille, og vi kan endnu en gang glæde os over, at vores forening fungerer godt.

Vi har nu endelig fået ny port ved skralderummet. Efter lidt startvanskeligheder fungerer den nu, og vi kan glæde os over et æstetisk løft af facaden. Metalporten bagest i skralderummet og nogle af vores riste står som det næste på bestyrelsens liste, og vi håber på at kunne iværksætte reparationer af disse inden længe.

Vi samarbejder stadig med Biodry, der har opsat nogle enheder i kælderregionerne, som skal sørge for at nedbringe fugtigheden i vores bygning. Som vi skrev sidste år, går det efter deres udsagn i den rigtige retning med at få nedbragt fugtigheden i murværket og kælderen, så vi håber snart at kunne komme i gang med reparation af fugtramt murværk. Reparationen af udvendige revner ved lyskasser og sokler er desværre strandet, da vi ikke har kunnet finde en murer.

Taget er også stadig på listen over fremtidige projekter, så bl.a. derfor foreslår bestyrelsen igen i år en huslejestigning på 4 %, så vi kan øge opsparingen i foreningen inden projektet sættes i værk. Ud over det, har vi også konstateret, at priserne på stort set alle de ydelser som foreningen har brug for, også stadig stiger.

Vi har stadig en sag kørende ved Københavns Kommune ang. lovliggørelsen af vores to erhvervslejemål ud til gaden. Nr. 6 er godkendt, og i nr 4 har vi endelig fået kravene fra kommunen i.f.t. evt. ændringer. Vi endte på, at to af lyskasserne skal have sænket ristene, så vinduerne kan bruges som flugtvej ud i gården.

Vi har fået spulet kloaknettet, samt fået lavet en komplet kameragennemgang af alle vores kloakledninger. Det fungerer stadig, men vi må påregne en udgift på adskillige hundredetusinder til reparation. Bestyrelsen var indstillet på at samarbejde med firmaet der udførte ovennævnte, så vi hurtigt kunne få lukket hullerne, men vi blev desværre meget uenige om både pris og kvalitet af det udførte. En enkelt andelshaver endte faktisk med at få kloakvand i sit kælderrum p.g.a. firmaets forsømmeligheder!

De to arbejdsdage har endnu en gang været en rimelig succes. Mange fra foreningen deltog, og enkelte, der ikke havde mulighed for at møde op, har taget deres tørn på et andet tidspunkt. Passagen i nr 4 har fået en omgang, cykelkældrene er blevet ryddet og rengjort, og krukker med blomster og træer er også blevet trimmet. Tak for indsatsen. Bestyrelsen ønsker sig stadig, at der igen opstår et udvalg der vil stå for arbejdsdagene.

Endelig har vi budt velkommen til Nicolai Grimberg i nr 4, 1. th. Han overtog lejligheden efter vores mangeårige beboer Bente, der afgik ved døden sidste efterår.

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. David Sausdal, Jane Højvang og Mikkel Sandager er på valg i år, og der er også plads til yderligere suppleant(er).

På bestyrelsens vegne 1/10 – 2025 - Kim Borgselius - formand



Bilag 1.

Bestyrelsens forslag fra generalforsamlingen afholdt d. 23/10 2024

Bestyrelsen foreslår at afskaffe de fysiske andelsbeviser gældende fra generalforsamlings tidspunktet d. 22. oktober 2025.
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: 2.109.xxx.xxx

2025-12-04 12:12:15 UTC



Mikkel Sandager

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bitsch's Minde

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

IP: 81.27.xxx.xxx

2025-12-04 12:54:10 UTC



Mia Fatum

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bitsch's Minde

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

IP: 94.147.xxx.xxx

2025-12-04 15:26:18 UTC



Jane Højvang Pedersen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-12-04 15:49:50 UTC



Vibeke Harders

Dirigent

Serienummer: 9835b90b-f83e-4851-9bfa-bdd4399b0ef2

IP: 178.72.xxx.xxx

2025-12-05 14:00:50 UTC



David Brehm Sausdal

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bitsch's Minde

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

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-12-06 11:19:35 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.