

A/B Bisp

Referat af den ordinære generalforsamling torsdag den 20. april 2017 kl. 19.00 i Enghave Kirke, Sdr. Boulevard 120

40 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen – heraf 7 ved fuldmagt.

Boligexperten Administration A/S var repræsenteret ved Preben Løth og Jette Bahnert.

Formand Karen Bang-Rasmussen bød forsamlingen velkommen.

1. Valg af dirigent

Preben Løth blev valgt til dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt jf. andelsboligforeningens vedtægter og godkendte herefter dagsordenen.

Dirigenten konstaterede samtidig at generalforsamlingen er beslutningsdygtig på alle punkter på dagsordenen. Alle forslag på nær vedtægtsændringen (forslag 5a) kan vedtages med simpelt flertal. Vedtægtsændringen kan vedtages ved 1. behandling med 2/3 flertal af de repræsenterede. Hvis det vedtages på denne generalforsamling, kan det vedtages endeligt ved 2. behandling på kommende generalforsamling, hvis 2/3 af de fremmødte stemmer for.

Jette Bahnert blev valgt som referent.

2. Bestyrelsens beretning – herunder orientering om altanprojektet

Karen Bang-Rasmussen fremlagde bestyrelsens beretning.

Foreningen har pt. 136 andelsboliger, 13 lejere og 1 erhvervslejer.

Der er mange på ventelisterne og andelene sælges til prisen.

Forsøget med barne- og ladvogne har nu kørt et år – forsøget evalueres næste år.

Netværket er blevet opgraderet – efter lidt opstartsproblemer skulle det nu fungere.

Græsplænen i gården genoprettes. Der opfordres til at alle passer på omgivelserne i gården.

Restauranten (erhvervslejeren) har givet liv og lyd i foreningen. Der er opsat lydloft for at tage noget af lyden. Der vil snarest blive udført en støjundersøgelse af et ingeniørfirma. Ud fra denne undersøgelse vil der blive taget stilling til, hvilke yderligere tiltag der evt. kan gøres for at dæmpe lyden. Restauranten havde udeservering sidste år – de har ikke ansøgt om dette i år. På et tidspunkt var der lugt fra madlavning fra restauranten. Det er dog stoppet igen efter henvendelse fra bestyrelsen.

Kommunen har indskærpet reglerne for støj overfor DSB.

Bestyrelsen har kørt sag mod kommunen vedr. kommunens overtagelse af fjernelse af ukrudt. Foreningen har fået medhold i, og har fået godkendt, at de trækker sig ud af ordningen. Det samme gør sig gældende for fortovsordningen med kommunen.

Der etableres ny legeplads. Forventes færdig inden sommer.

Facadeprojektet er i gang. Der males hoved- og køkkendøre, afrensnes dørportaler og gesimser. Derudover foretages der diverse reparationer på gård- og ydersiden.

Der er problemer med varmen på 5. sal. Udredning er i gang. Der er svagheder i varmecentralen. Svaghederne forventes udbedret snarest muligt.

Der er afholdt sommerfest, fastelavn og julegløgg. Der bliver sommerfest igen den 12. august 2017.

Der blev vedtaget regler omkring udlejning via AirBnB sidste år. Bestyrelsen har ikke hørt noget siden, så går ud fra at det fungerer efter hensigten.

Der har været en del vandskader. Foreningen har gamle rør. Rørene udskiftes løbende efter behov.

Altanprojektet

Siden sidste ordinære generalforsamling har der været sendt ansøgning til Københavns Kommune. Ansøgningen blev dog afvist af kommunen, da kommunen ønsker mere symmetri (solidaritet i størrelser).

Revideret forslag er nu sendt til kommunen. Gadeprojektet skal ikke forsinke gårdprojektet. Alle der ønsker det, får altan til gårdsiden. Bestyrelsen kæmper for, at de få der ikke kan få altan i gården, kan få det mod gaden. Det vil kun blive muligt at få en altan pr. lejlighed – dog undtaget de meget store lejligheder. Bestyrelsen afventer pt. godkendelse fra kommunen.

Dybde på altanerne vil være 1,30 m.

Alle vil blive spurgt igen om de ønsker altaner. De tidligere forespørgsler var kun indikation af, hvor mange, der evt. ville have altan.

Der var følgende kommentarer til beretningen:

Renovering af bagtrapper

Det er det ikke på et projekt man kigger på lige nu. Næste projekt vil være vinduerne.

Faldstammer – udskiftning

Udskiftes løbende efter behov.

Gård – sociale arrangementer – nogle regler?

Reglerne følger husorden. Dvs. der skal være ro kl. 22. Husk at sætte tingene på plads. Ved større selskab så skriv evt. om det i Facebook-gruppen.

Vandtryk og temperaturudsving på vandet

Vandtrykket på de øverste etager er lavt og der kan være store temperaturudsving. Bestyrelsen henstiller til, at man tjekker sit armatur for urenheder. Der skiftes snart stigstreng – bestyrelsen håber dette afhjælper problemet. Problemer med vandtryk eller temperaturudsving på vandet bedes meldes til bestyrelsen.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen

Preben Løth gennemgik årsregnskabet. Regnskabet viser et overskud på 2.553.452 kr. inden

ordinær afdrag på prioritetsgælden og overskud på 1.471.856 kr. efter afdrag på prioritetsgælden.

Valuarvurderingen er steget til 260.200.000 kr. Der er hensat 4.528.536 kr. i reserve til senere vedligeholdelse. Andelsværdien er 95,00 kr. pr. oprindelig andelsindskud. Andelsværdien pr. m² matcher området.

Regnskabet og andelsværdiberegningen på 95,00 kr. pr. oprindelig andelsindskud blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2017 til godkendelse, samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår nedsat med 10%.

Preben Løth gennemgik budgettet for 2017, der med en nedsættelse af boligafgiften med 10% med tilbagevirkende kraft til 1. januar 2017 viser et underskud på 644.500,00 kr. efter afdrag på prioritetsgælden.

Der er afsat 2.100.000 kr. til vedligehold – bl.a. til ny legeplads (ca. 400.000 kr.) og facaderenoveringen. Disse projekter er årsag til budgetunderskuddet.

Der blev spurgt til, om det ikke var bedre at vedligeholde ejendommen end at nedsætte boligafgiften. Bestyrelsen fortalte, at de ikke havde ressourcer til flere projekter end de igangværende projekter.

Foreningen har penge nok på kontoen, så underskuddet påvirker ikke foreningens likviditet.

Det giver ingen mening, at foreningen bliver gældsfri. Det giver kun dyrere andele og det kan bedre betale sig, at afdrage på sin private gæld end foreningens gæld, da renten på den private gæld er væsentlig højere end på foreningens gæld.

Det udsendte budget blev herefter sendt til afstemning. Budgettet for 2017 med nedsættelse af boligafgiften på 10% fra 1. januar 2017 blev enstemmigt vedtaget.

5. Forslag.

5.a. Vedtægtsændring – ny §34 – Digital kommunikation

Bestyrelsen ønsker, at kommunikation med andelshaverne fremadrettet kan foregå digitalt. Der foreslås derfor indført ny §34 i vedtægterne. Ved vedtagelse af denne vedtægtsændring vil betyde, at den nuværende §34-37 ændres til §35-38

Forslaget til vedtægtsændringen blev enstemmigt vedtaget ved 1. behandlingen. Forslaget kan vedtages endeligt ved 2. behandling på ny generalforsamling.

5.b. Ændring af husorden – forslag om rygning forbudt på indendørsarealer og i gården

Rasmus Juul-Nyholm fremlagde forslaget på vegne af forslagsstiller Daniel Alvarez Harwith.

Forslaget ønskes behandlet som 2 forslag. Første forslag er rygning forbudt på fælles indendørsarealer. Andet forslag er rygning forbudt i gården.

Rygning forbudt på fælles indendørsarealer

Flere gav udtryk for, at der selvfølgelig skal tages hensyn, men at forslagene er for bureaukratiske. Hvad er konsekvenserne? Hvis der kommer klager, tages der aktion på dem. Andelshaverne er ansvarlig for deres gæster.

Det blev pointeret fra bestyrelsens side, at det var vigtigt med klare og tydelige regler.

Forslaget blev herefter sendt til afstemning.

Forslaget om rygning forbudt på fælles indendørsarealer blev vedtaget med stemmerne 38 for - 0 imod – 2 blanke.

Rygning forbudt i gården

Forslagsstiller ønsker rygning forbudt i gården, da der ryges tæt op ad murene og røgen derfor trænger ind hos dem, der bor i stuen eller på 1. sal.

Der blev diskuteret for og imod. Det gennemgående var dog, hvad bliver så det næste – rygning forbudt på altanerne?

Forslaget blev herefter sendt til afstemning. Forslaget om rygning forbudt i gården blev forkastet med stemmerne 6 for –29 imod – 5 blanke.

Der blev dog henstillet til, at man ved rygning i gården ikke ryger lige op at murene. Det er ok, at sige noget til hinanden.

5.c. Bemyndigelse til omlægning af lån frem til næste ordinære generalforsamling

Bestyrelsen kan i samråd med ejendomsadministrator foretage omprioriteringer, indfrielse, løbetidsændring, ændringer i renteperioder m.m., af andelsboligforeningens prioritetslån.

Bestyrelsen ønsker denne bemyndigelse, så de har mulighed for at omprioritere ved refinansieringerne til 2. halvdel af 2017 uden at skulle indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

Bestyrelsen fik enstemmigt bemyndigelse til at foretage omprioriteringer, indfrielse, løbetidsændring, ændringer i renteperioder m.m., af andelsboligforeningens prioritetslån.

6. Valg af formand

Formanden er ikke på valg i år.

7. Valg af bestyrelse

Richard Childress, Daniel Alvarez Harwith og Felicia Larsen blev enstemmigt genvalgt som bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Desuden blev Casper Angelo genvalgt til bestyrelsen for 1 år.

Herefter består bestyrelsen af:

Karen Bang-Rasmussen, formand	på valg i 2018
Felicia Larsen, bestyrelsesmedlem	på valg i 2019
Richard Childress, bestyrelsesmedlem	på valg i 2019
Daniel Alvarez Harwith, bestyrelsesmedlem	på valg i 2019
Ditte Jessen, bestyrelsesmedlem	på valg i 2018
Rasmus Juul-Nyholm, bestyrelsesmedlem	på valg i 2018
Casper Angeo, bestyrelsesmedlem	på valg i 2018

8. Valg af administrator og revisor

Boligexperten Administration A/S blev genvalgt som administrator.

BDO Statautoriseret revisionsaktieselskab blev genvalgt som revisor.

9. Eventuelt

Bestyrelsen

Der blev takket for godt arbejde til bestyrelsen.

Røgalarmer på trapperne

Charles har sat røgalarmer op på alle trapperne. Hvis de ikke virker, så sig det til Charles.

Klatring på tagene i gården

Der blev henstillet til, at børn ikke klatrer på tagene i gården.

Dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 21.55

ref/Jette Bahnert, København, 24. april 2017

Dirigent:

Preben Løth

I bestyrelsen:

Karen Bang-Rasmussen (formand)

Casper Angelo

Felicia Larsen

Richard Childress

Rasmus Juul-Nyholm

Ditte Jessen

Daniel Alvarez Harwith

A/B Bisp – Forslag til digital kommunikation

Kommunikation

Ny § 34.

Stk. 1. Ved skriftlig ”sendes” forstås i denne vedtægt såvel fysisk som digital kommunikation. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger mv. digitalt. Dette kan enten ske via e-mail, foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende fildeling.

Stk. 2. Alle andelshavere skal oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation til bestyrelsen. En andelshaver har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen eller ejendomsadministrator om ændringer i oplysningerne.

Stk. 3. Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, anses som fremkommet til andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/anden tilsvarende fildeling skal anses for fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til andelshaveren med henvisning til fremlagte dokumenter på hjemmesiden/anden tilsvarende fildeling.

Stk. 4. Indkaldelse til generalforsamling og andre informationer af væsentlig karakter skal bestyrelsen bekendtgøre ved opslag, så andelshavere uden e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation, kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller ejendomsadministrator.

Stk. 5. Bestyrelsen kan dispensere fra stk. 2- 4, hvis andelshaveren grundet alder, helbred eller lignende årsager er forhindret i at anvende digitale kommunikation.

Stk. 6. Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er, uanset stk. 1-4, berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post.

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.”

Rasmus Juul-Nyholm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bisp

Serienummer: CVR:27346065-RID:1141914596687

IP: 80.62.247.6

2017-05-09 13:34:10Z

NEM ID 

Daniel Alvarez Harwith

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bisp

Serienummer: PID:9208-2002-2-061908283821

IP: 77.241.136.52

2017-05-09 15:16:21Z

NEM ID 

Karen Cecilie Bang-Rasmussen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Bisp

Serienummer: PID:9208-2002-2-209255854978

IP: 89.23.241.179

2017-05-09 20:33:48Z

NEM ID 

Felicia Katrine Knudsen Weile Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bisp

Serienummer: PID:9208-2002-2-209912553857

IP: 89.23.241.244

2017-05-10 05:13:37Z

NEM ID 

Casper Stein Angelo

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bisp

Serienummer: PID:9208-2002-2-314914313601

IP: 81.20.76.42

2017-05-10 07:56:56Z

NEM ID 

Richard Glenn Childress

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bisp

Serienummer: PID:9208-2002-2-887442686964

IP: 89.23.241.220

2017-05-13 14:33:37Z

NEM ID 

Ditte Marquard Jessen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Bisp

Serienummer: PID:9208-2002-2-088162256857

IP: 89.23.241.221

2017-05-15 07:43:51Z

NEM ID 

Preben Løth Christensen

Dirigent

Serienummer: CVR:21397245-RID:12298094

IP: 85.129.0.210

2017-05-15 11:39:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3301J-PIV0B-BG6FE-57M2M-11DJK-ZVXFE

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/validate>