

# Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Bjerringhus

År 2024, den 16. 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.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag:
  - a) **Forslag om vedtægtsændring vedr. el- og VVS-tjek – endelig vedtagelse**
  - b) **Forslag vedrørende dispensation til at holde hund, modtaget fra Andreas og Cæcilie .**
6. Valg til bestyrelsen.

Formand René K. Boesen  
Bestyrelsesmedlem Mie Brandstrup

Nyt bestyrelsesmedlem til 2 år  
Ny suppleant for 1 år.
7. Eventuelt.

## Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden René K. Boesen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og som 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 19 andelshavere ud af i alt 30, heraf 3 ved fuldmagt.

## Punkt 2. Bestyrelsens beretning

Formanden René K. Boesen fremlagde bestyrelsens beretning:

### **AB Bjerringhus**

*Beretning generalforsamling april 2024*

#### *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 det forgangene år haft rigeligt at se til og vi kan godt mærke at vi kun er 4 i bestyrelsen. Der er mange projekter, sager samt henvendelser som fylder i vores arbejde. Vores månedlige bestyrelsesmøder tager i gennemsnit over 3 timer hvor vi forsøger at besvare alle henvendelser samt følge op på igangsatte sager i forbindelse med foreningen samt andelshavere.*

*Som følge af den stigende arbejdsmængde håber vi meget at yderligere en andelshaver vil stille op til bestyrelsen. Vi har gennem nogle år kun været 4 i bestyrelsen.*

*Der er kommet nye skatteregler samt vurderinger for andelsboligerne. Bestyrelsen arbejder i øjeblikket på at skabe et overblik over dette, herunder hvad det betyder for vores økonomi. Vi kan oplyse den vurdering der ligger til grund for vores ejendomsskatter er steget fra ca. 43 mio. til ca. 98 mio. det skal her siges at satserne for beregning af ejendomsskat i samme forbindelse er ændret til lavere satser samt at stigning i skatterne bliver indfaset over en længere periode. Det er dog vigtigt for bestyrelsen at få et overblik over på hvilket niveau vores ejendomsskatter ligger når de er endelig indfaset.*

*Den nye lov omkring værdiansættelse af andelsboligerne som trådte i kraft 15/4-24, indeholder mulighed for at værdiansætte ejendommen ud fra en indexregulering af seneste vurdering (hvilket vi ikke kender) samt at vores valuarvurdring vil være gældende i 42 måneder (i dag kun 18 mdr.) dette betyder at formegentlig kun skal have ejendommen vurderet hver 3 år i stedet for årligt. Dette vil spare os for udgifter til ejendomsmægler m.m.*

*Projektet omkring sortering af affald og vi er nået i mål så vi lever op til de nye regler i kommunen. Vi har fået udskiftet vores containere i gården og det ser i store træk ud til at fungere. Vi skal*

*dog opfordre til at alle sætter sig ind i disse regler så vi ikke oplever at vores affald ikke bliver fjernet p.g.a. fejlsortering. Vi anbefaler hvis man er i tvivl at benytte [www.affald.kk.dk](http://www.affald.kk.dk) for man kan få hjælp til hvor en affaldstype skal sorteres.*

*Foreningen igangsatte i denne forbindelse en konkurrence omkring affaldssortering Målet var at skabe kendskab til dette samt de værktøjer der er som hjælp til sortering. Der var 6 der svarede på de mange spørgsmål, heraf 2 fra bestyrelsen, en andelshaver havde svaret 2 gange. Vi vil under eventuelt uddele de lovede præmier.*

*Og vi må endnu engang henstille til at man benytter containerne til sit affald. Det er bestyrelsen uforståeligt hvad man forventer når man stiller materialer m.m. ved siden af containerne, hvem tror man flytter dette? Vi har som sagt ikke plads til storskrald i gården og pap, flasker, maling skal afleveres i de til formålet opstillede containere og skabe. Og vis også hensyn her, PAK DIT PAP sammen så den næste også kan komme af med sit pap uden at skulle rydde op. Vi ser ofte at hele papkasser er smidt i containeren. (husk der ofte er navne på ;-)*

*Har man store ting man ikke længere skal bruge, kan vi anbefale at man benytter Junkbusters. Her kan man på nette bestille en affaldstaxa som henter enkelte store genstande for 595,-*

*Vores projekt som skal skabe plads til storskrald i hjørnet ved vores affaldscontainere er ikke kommet i gang endnu og vi er ikke helt sikre på er der faktisk er plads. Vi arbejder stadig på at lave overdækning af skraldeområdet, hvilket ikke er en af de nemmeste sager.*

*Husk også at benytte det nye skab til farligt affald, dette må slet ikke stilles ved siden af. Og koden skulle være til at huske "4444"*

*Opsætning af kalkfilter på vores vandforsyning er på budgettet for 2024. Dette sammen med at Hofor er i gang med at blødgøre det vand de leverer (hårdhed 10-12), skulle gerne betyde reducerede omkostninger til afkalkning af diverse husholdningsapparater samt foreningens varmeveksler m.m.*

*Gentagelse fra sidste år: 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 håber der er plads i økonomien i år til dette. Risikoen for at der falder sten ned på gaden og i gården er konstant stigende og skal løses snarest.*

*Vores varmeanlæg har nu for 2. år i træk kørt stort set upåklageligt. Dog har vi fornyeligt haft en skade i kælderen hvor en varmtvandsrør er sprunget læk. Vi fik hurtigt stoppet skaden da den var opdaget og er nu i gang med at undersøge hvilke skader er på ejendommen, herunder eventuelle svampeangreb og fugtskader*

*Økonomisk set står vi utroligt stærkt. Vi har en meget billig finansiering. Vi ligger med en fast rente 0,50 procent med afvikling. Hvilket i disse tider betyder med stigende renter gør at kursværdien af vores lån endnu et år falder en del, hvilket også har indvirkning på vores andelskrone.*

*Vi har valgt ikke at konverterelånet for at fastlåse den lavere kursværdi af vores gæld. Dette viste sig som en god ide idet renterne på nuværende tidspunkt ikke er faldet tilbage på det meget lave niveau samt at der ikke er udsigt til at dette vil ske inden for de år.*

*Med en belåning på under 20 % er vi yderst solvente.*

*Hvis vi kigger lidt mere på økonomien herunder regnskabets side 11, så viser dette et underskud på -108.714, efter afskrivninger, mod et forventet overskud på 75.818, - efter afskrivninger. Dette skyldes overvejende vedligeholdelsesudgifterne hvor færdiggørelse af 2 køkkentrapper samt udskiftning af tærede samlinger i lejlighederne. Disse 2 udgifter beløber sig til ca. 550.000, - Som supplement til dette skal vi huske at vi sidste år havde et overskud på 446.994 og at vi her ikke benyttede hele det budgetterede beløb til vedligeholdelse. Over de sidste 2 år vi i gennemsnit overhold budgettet og det er blot en forskydning af udgifterne til trapperne der er årsagen*

*Med hensyn til opgørelse af andelskronen henstiller bestyrelsen 638,0000 (2022 635,000).*

*Vi har i denne forbindelse yderligere hensat yderligere til fremtidigt værditab på ejendommen herunder et evt. rentefald, fald i vurdering af ejendommen m.m. Det har historisk vist sig at værdien af vores ejendom er meget stabil, men vi ser stadig det er fornuftigt at sikre en stabil andelskrone i foreningen, hvor et evt. fald imødegås.*

*I budgettet for 2024 afsætter vi endnu engang 500.000 til vedligeholdelse. Dette skal ses i lyset af at vi nu vedligeholder skorstene, kalkfilter, kontrol af samlinger af varmerør i kælder samt en evt. svampe-, fugtskade i kælder. (idet tilfælde forsikringen ikke dækker det hele.*

*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 regulere 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.*

*GENTAGELSE - Men vi har stadig et problem med de mange cykler, barnevogne, legetøj m.m. i gården og vi kan kun henstille til at i alle er med til at holde orden og tage hensyn til de øvrige beboere. Tager man ting med ned i gården som ens børn skal leje med, bedes dette fjernet når man forlader gården. Der vil blive indkøbt en boks til legetøj m.m. som vi håber i vil benytte når i er færdige med at benytte gården. RYD OP, SÆT MØBLERNE PÅ PLADS, SÅ DER ER PLADS TIL ALLE*

*GENTAGELSE Bestyrelsen konstaterer med stor undren at man ikke overholder reglerne omkring at trapperne som skal holdes frie og tilgængeligt. Selv de nymalede trapper er overfyldt med diverse ting som poser, reoler, kasser, tomme flasker, affald m.m. Vi må endnu engang opfordre til at i alle fjerner dette så overholder de gældende regler.*

*Husk også på at rengøringen ikke flytter på jeres ting i forbindelse med vask, fejning og oliering af trapperne. Derudover er det ikke tilladt i henhold til brandmyndighederne. Vores trapper er af træ og vi skal derfor have 2 udgange fra vores lejligheder i tilfælde af brand. Derfor nytter det ikke noget at brandfolk ikke kan komme til p.g.a. overfyldte opgange samt at beboernes flugtadgange er blokeret*

*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. 11/5 kl. 11-15, hvor vi som vanligt gør gården sommer klar med møbler, blomster m.m. Kom glad og nyd samværet, pizza og lidt at drikke. De er i år bestilt container så oprydning i kælder og loftgange vil være en del af de opgaver vi skal lave.*

*Derudover er det en god lejlighed til at rydde op på jeres loftrum så i kan komme af med dette ved sammelejlighed.*

*Probo – Newsec benytter denne platform fremadrettet til kommunikation til både bestyrelse samt andelshavere, har man ikke aktiveret sin adgang bedes man hurtigst muligt tage fat i bestyrelsen som vil foranledning at der sendes et link til oprettelse. Er man ikke på her bliver man ikke læn-gere orienteret.*

*Sidste år fremkom der et forslag til udskiftning af vores hoved og køkkendøre til lejlighederne. Dette arbejdes der stadig på herunder hvordan dette skal finansieres.*

*Dørtelefonerne driller fortsat og set i lyset at de er fra 2006 er vi i gang med at undersøge hvilke muligheder er der for udskiftning af disse. Vi opfordrer til tålmodighed i denne forbindelse og vi vender tilbage hurtigst muligt omkring en evt. udskiftning samt økonomien i dette. Kan vi holde det inden for budgettet vil de blive udskiftet. Kan vi ikke det indkalder vi til ex. Ord. generalforsamling hvor vi i fællesskab beslutter en evt. udskiftning.*

*Projekt loftrum. Vi har gennem året arbejdet med at få overblik over hvor mange loftrum vi har til rådighed samt hvem der benytter disse. Dette har været en meget vanskelig opgave og Vickie fra bestyrelsen har brugt en del tid på dette projekt. Vi mener nu at have overblikket og er ved at skabe en proces for hvordan disse fremover skal tildeles således vi sikrer en rimelig fordeling samt at alle har et loftrum eller 2.*

*Bestyrelsen har besluttet at vi skal have lavet en brandsikrings gennemgang af ejendomme. Vi vil gerne sikre os at vi lever op til reglerne og derudover har vi ret meget tørt træ på lofterne.*

*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 tolmødhed i forbindelse med de enkelte arbejdsopgaver.*

*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 superægerligt 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.*

Der er problemer med porten, som ikke lukker ordentligt. Der er hidkaldt håndværkere til at se på dette problem.

Beretningen blev taget til efterretning.

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

Formanden René K. Boesen gennemgik årsrapporten for året 2023, som viste årets resultat, som var et underskud på 108.714 kr. Dette underskud skyldes til dels, færdiggørelse af 2 køkkentrapper samt udskiftning af tærede samlinger i lejlighederne. De samlede aktiver udgør 85.114.584 kr., og egenkapitalen ultimo året udgør 61.984.178 kr. Årsrapporten viste en andelskroneværdi på kr. 638,00 svarende til en stigning på kr. 3,00.

Dirigenten gennemgik herefter foreningens centraløkonomiske nøgleoplysninger.

Årsrapporten for året 2024 blev godkendt og andelskroneværdien fastsat til kr. 638,00.

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

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2024, som indebar en uændret boligafgift.

Bestyrelsen ønsker at igangsætte brandteknisk eftersyn, undersøgelse om skorstenen skal tages ned eller renoveres, kalkanlæg på vandinstallationerne, undersøgelse om der er sket noget i kælderlokalet i forbindelse med sprunget rør.

Der var ønske om vinduespudsning samt at træerne i gården ved skraldeområde beskæres.

Budgettet for året 2024 blev herefter vedtaget.

## Punkt 5. Forslag fra bestyrelsen

### a) Forslag om vedtægtsændring vedr. el- og VVS-tjek – endelig vedtagelse

Newsec anbefaler, at der ved overdragelse af andele i andelsboligforeninger kræves, at der udføres el- og VVS-tjek. På denne måde kan foreningens bestyrelse være med til at værne om ejendommen og de fælles installationer.

#### Forslag til vedtægtsbestemmelsen:

Stk. 14.4. Inden overdragelse af andelen skal sælgende andelshaver få foretaget et El- og VVS-tjek af andelens installationer. El- og VVS-tjek skal udføres af autoriserede El- og VVS-installatører. El- og VVS-tjek rapporter skal udleveres til køberen af andelen samt andelsboligforeningens bestyrelse. Den sælgende andelshaver bekoster El- og VVS-tjek rapporter og er ligeledes ansvarlig for udbedring af alle fejl og mangler, som rapporterne omtaler inden vurderingsrapporten for andelen udarbejdes.

Stk. 14.5. Udbedring af evt. fejl og mangler skal dokumenteres ved skriftlig bekræftelse fra autoriseret El- eller VVS-installatør, denne skal udleveres til køber og andelsboligforeningens bestyrelse inden vurderingsrapporten udarbejdes.

Formanden oplyste om, at elinstallationer var blevet gennemgået tilbage i 2006, i forbindelse med byfornyelse. Der var ønske om, at alle elinstallationerne blev gennemgået, evt. når der skulle foretages brandeftersyn.

Forslaget var foreløbig blevet vedtaget på seneste ordinær generalforsamling i 2023, og kunne således endeligt vedtages med kvalificeret flertal svarende til 2/3 af de tilstedeværende, uanset antallet af repræsenterede stemmer.

**Forslaget blev vedtaget med 18 for, 1 imod og 0 blank.**

### b) Forslag vedrørende dispensation til at holde hund, modtaget fra Andreas og Cæcilie.

Vi, Andreas Kirkeskov Haagensen og Cæcilie Saul, Julius Bloms Gade 43, 3. sal, ønsker at stille til forslag på kommende generalforsamling, at der kan søges om dispensation til at holde hund, så længe den ikke er til gene for andre beboere. Forslaget er stillet som et supplement til husorden, og ikke en vedtægtsændring. Det er generalforsamlingen som kan give denne dispensation.

Hvis der bliver givet tilladelse, erklærer jeg mig indforstået med, at:

- Hunden ikke må være til gene for ejendommens øvrige beboere.
- Hunden skal være i snor, når den befinder sig i ejendommen og ejendommens arealer.

- Hunden ikke må overlades til personer, der ikke har fuld kontrol over den, når den befinder sig på ejendommens område.
- Hunden ikke må luftes på ejendommens arealer.
- Jeg skal gøre rent efter hunden, hvis den bringer jord og snavs ind i ejendommens opgang og øvrige fællesarealer.
- Jeg er ansvarlig for al reetablering af eventuelle skader i lejligheden og på ejendommen, som er en følge af hundens adfærd.
- Hunden ikke må gø, tude eller hyle hyppigt eller langvarende.
- Hunden ikke må udvise aggressiv adfærd.
- Hunden skal bære navneskilt med ejers navn, adresse og telefonnummer.
- Hunden skal være registreret i Dansk Hunderegister.
- Bestyrelsen kan til enhver tid trække dispensationen tilbage såfremt hunden er til gene for andre beboere.
- Tilladelsen kun gælder hunden beskrevet herunder:

Hunden, Eddie, er af racen Jack Russell Terrier. Vejer 7 kg. og er 13 år gammel.

Hunden er fuldt forsikret i Agria Dyreforsikring - Police nr.: 204632-001-001

På generalforsamlingen i 2021 blev der givet dispensation med samme ordlyd til en hund af samme størrelse til Julius Bloms Gade 49, 1. sal. med stemmetallet 12 for, 5 imod, 0 blank.

Der er indhentet tilsagn fra underboen om, at Eddie ikke er til gene for dem.

Eddie har en høj alder, og han har en kronisk sygdom, så en dispensation vil i dette tilfælde have et naturligt udløb inden for en kortere årrække. Men vi håber meget, at Eddie kan bo hos os i den tid han har tilbage. For han betyder meget for os.

Andreas Kirkeskov Haagensen og Cæcilie Saul Julius Bloms Gade 43, 3. sal

Forslaget blev motiveret af Cæcilie, og herefter blev forslaget sat til skriftlig afstemning.

Der gøres opmærksom på, at der i den konkrete sag er givet dispensation til at have hund. Det er stadig ikke tilladt at have hund generelt.

**Forslaget blev vedtaget med 15 for, 1 imod og 3 blank.**



## Punkt 6. Valg til bestyrelsen

På valg som formand var René K. Boesen for to år. René K. Boesen var villig til genvalg. Som bestyrelsesmedlemmer var Mie Brandstrup på valg for to år. Mie Brandstrup var villige til genvalg. Ligeledes ønskede Cæcilie Saul at opstille som bestyrelsesmedlem for to år. Alle blev valgt ved fredsvalg.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Formand René K. Boesen	på valg i 2026
Patricia Kjerulf	på valg i 2023
Vickie Mortensen	på valg i 2023
Mie Brandstrup	på valg i 2026
Cæcilie Saul	på valg i 2026

Som suppleant blev Peter Ruben Vinding valgt som suppleant for et år.

## Punkt 7. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

Der blev orienteret om, at 3 udefrakommende personer havde skaffet sig adgang til gården via porten. De gik meget målrettet til et specielt sted i gården. Der er mistanke om salg af euforiserende stoffer. Politiet er kontaktet, og hvis man oplever noget i den retning, opfordrer politiet til at man kontakter dem. De har nævnt, at det er en god ide at komme med en god beskrivelse af de pågældende personer. Politiet kan kontaktes på tlf. 114.

Der var blevet afholdt en konkurrence vedrørende affaldshåndtering. 6 andelshaver havde besvaret spørgeskemaet, hvoraf 2 var fra bestyrelsen. Peter Ruben Vinding og Emma Ihlemann var de heldige vindere, og modtog hver en flaske Champagne.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 19.20 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 René Boesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Rene Kenneth Boesen  
Bestyrelsesformand  
På vegne af A/B Bjerringhus  
ID: 35f0a3b6-cee1-4395-8e75-ba371474bc25  
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2024 kl.: 07:11:29  
Underskrevet med MitID



## 62432 Vickie Lindhart Mortensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Vickie Lindhart Mortensen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Bjerringhus  
ID: dcbe3df3-f854-43c2-a2d2-5a6aae566a4e  
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2024 kl.: 07:29:52  
Underskrevet med MitID



## 62432 Patricia Kjerulf

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Patricia Carole Kjerulf  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Bjerringhus  
ID: f4daf4eb-7e77-44f8-ac7b-778e84033c83  
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2024 kl.: 10:24:37  
Underskrevet med MitID



## 62432 Mie Brandstrup Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Mie Brandstrup Nielsen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Bjerringhus  
ID: d3f2ddc9-c426-4bb6-9ff1-994b0348828b  
Tidspunkt for underskrift: 29-04-2024 kl.: 09:22:53  
Underskrevet med MitID



## Ulla Misser Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Ulla Misser Sørensen  
Dirigent  
På vegne af Newsec  
ID: 17eaefc9-980c-46ea-b528-b917d378d5a7  
Tidspunkt for underskrift: 01-05-2024 kl.: 08:22:23  
Underskrevet med MitID

