



Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling torsdag den 31. maj 2018

Tid: 31. maj 2018 kl. 19.00 **Sted:** AKB Beboerhuset, Lundtoftgade 41 B **Indkaldt dato:** 17. maj 2018

Dagsorden:

- 1. Valg af dirigent**
- 2. Bestyrelsen indleder**
- 3. Spørgsmål til Plan 1 vedrørende eventuelt altanprojekt**
- 4. Forslag fra bestyrelsen om altaner og vedtægtsændringer**

Bestyrelsen foreslår at den bemyndiges til at opsætte altaner indenfor de rammer, der følger af dispositionsforslag af februar 2018 fra Plan 1. Som forudsætning for bemyndigelsen foreslår bestyrelsen NY § 25 i vedtægten:

§ 25. Opsætning af altaner

Stk. 1 Foreningen kan opsætte altaner for andelshavere.

Stk. 2 Opsætning af altaner kan kun foretages af foreningen og altanerne er en del af foreningens fælles ejendom. Værdien af altanerne bliver ikke afskrevet.

Stk. 3 Foreningen foretager vedligeholdelsen og fornyelsen af altanerne som led i foreningens ansvar for den udvendige vedligeholdelse jf. § 6 stk. 2. Den enkelte andelshaver er ansvarlig for den daglige rengøring og simpel vedligeholdelse.

Stk. 4 Foreningens omkostninger vedrørende altaner, herunder finansiering, vedligehold og fornyelse påhviler de andelshavere, der af foreningen får brugsret over en altan. Omkostningerne betales og deles ligeligt mellem disse andelshavere via en forhøjelse af boligafgiften, som dækker foreningens omkostninger til det givne altanprojekt (jf. stk. 2). Forhøjelsen i boligafgiften forbliver uændret efter realkreditlån er afdraget med henblik på vedligehold og fremtidig fornyelse af altanerne.

Stk. 5 Opsætning af altaner kan kun ske i puljer af mindst 20 altaner og med minimum tre års mellemrum per altanprojekt

Stk. 6 Individuelle tilkøb, som ikke er en del af foreningens altanprojekt, finansieres af den enkelte andelshaver.

5. Forslag fra bestyrelsen vedrørende lånoptagelse

Bestyrelsen kan optage fastforrentet realkreditlån med afdrag og med løbetid på 30 år på indtil 20 mio. kr. med henblik på finansiering af altaner til de andelshavere, der ønsker altaner.



6. Husorden som følge af altaner. Forslag fra altanfølgegruppen og bestyrelsen

1. Ophold på altanerne er underlagt samme regler som den generelle husorden i forhold til støj og gener. Beboere og deres gæster er forpligtet til at vise hensyn til de øvrige beboere og støjende adfærd på altanen er af hensyn til naboer ikke tilladt
2. Altanerne er en del af beboernes hjem, og den enkelte beboer har ansvaret for, at altanen fremstår pæn, ryddelig og af hensyn til ejendommens æstetiske fremtoning med et vist harmoneret udseende.
3. Man må ikke ændre på altanens struktur og konstruktion. Dette gælder for både altandør, ophæng, bundramme, gelænder, gulv m.v.
4. Boring i betonkonstruktion og ejendomsfacade er ikke tilladt. Da der kan ske skader på facaden, er det ikke tilladt at fæstne ting på facaden, herunder bl.a. markiser, blomsterkrukker, lamper m.v.
5. Altanen skal være indrettet således, at genstande fra altanen ikke kan falde ud over rækværket ved f.eks. vindstød eller anden fysisk påvirkning. Det gælder f.eks. parasoller o.lign.
6. Altankasser og potter skal monteres forsvarligt, således at der ikke er nogen nedstyrtningssfare. Der må ikke plantes planter, der ødelægger murværk og facade med deres hæfterødder op ad bygningens ydre mure. Planter skal vandes med forsigtighed af hensyn til underboerne.
7. Man må gerne tørre sit tøj eller luften sine dyner på altanen, men det skal foregå inde på altanen, og ikke over rækværket. På grund af støvgener må man ikke banke tæpper, måtter, duge o.lign. ud over altanen.
8. Der må ryges på altanerne, men man skal som beboer udvise hensyn til sine naboer grundet mulige lugtgener. Der må ikke kastes cigaretter eller cigaretskodder fra altanen ned i gården. Det samme gælder affald i øvrigt.
9. Da der kan være risiko for brandfare og røggener er brug af åben ild, herunder brug af éngangsgrill eller kulgrill, ikke tilladt. Det er dog tilladt at anvende små gas- eller el-grill med låg.
10. Det er ikke tilladt at affyre fyrværkeri fra altanen, eller have tændte fakler på altanen.
11. Udsmykning af altanen med lyskæder er tilladt. Dog må der ikke være blinkende eller stærkt lys på altanerne, som kan genere andre beboere.

7. Evt.



Adgang til generalforsamlingen har ethvert medlem og samlevende ægtefælle/samlever. Hver andel har én stemme. Foreningens opdaterede vedtægter kan findes via foreningens hjemmeside ab-bispegaarden.dk. Vedtægterne kan også fås ved henvendelse på kontoret.

Fuldmagt

Undertegnede

Navn	Andelsnr.
Adresse	

giver hermed fuldmagt til på min vegne at afgive stemme på Boligforeningen Bispegårdens ekstraordinære generalforsamling den 31. maj 2018.

Underskrift og dato

Boligforeningen Bispegaarden



Humblebækgade 37, st.
2200 København N
Telefon 38 10 25 30
Nordea 2216 - 8350101900
CVR 63409812
bispegaarden@ab-bispegaarden.dk
www.ab-bispegaarden.dk



Vedrørende punkt 3. Spørgsmål til Plan 1

Firmaet Plan 1 har udført altanforprojektundersøgelsen for foreningen. Der kan stilles spørgsmål til Plan 1 vedrørende dispositionsforslaget februar 2018 samt økonomiske forhold og til en vis grad spørgsmål om altaner mv. i almindelighed.

Plan 1 deltager kun i generalforsamlingen under dette punkt.

Vedrørende punkt 4. Forslag om vedtægtsændring vedrørende altaner

Dette er afstemning med kvalificeret flertal (vedtaget hvis over 2/3 stemmer for; hvis over 2/3 af medlemmerne er mødt op)

Er der kvalificeret flertal for forslaget kan der opføres altaner i Boligforeningen Bispegaarden. Foreningen/bestyrelsen sørger for opførelsen. Der skal dog opføres mindst 20 altaner af gangen per projekt, og projekter kan forløbe med minimum 3 års mellemrum.

Andelshavere som er undtaget muligheden for altan jf. dispositionsforslaget af februar 2018 fra Plan1 får ikke bestyrelsens godkendelse til at opføre altan.

Altanerne er en del af foreningens fælles ejendom og den enkelte andelshaver får af foreningen en brugsret til altanen. Værdien af altanerne bliver således tilskrevet ejendommen og kommer alle andelshavere til gode i form af en højere andelskrone i takt med at lånet til altaner bliver tilbagebetalt. Altanerne bliver ikke afskrevet i regnskabet.

Kapitaludgifter/finansieringsbidrag til altaner fordeles ligeligt på alle andelshavere med altan indenfor samme projekt. Foreningen varetager den fremtidige vedligeholdelse (jf. foreningens vedtægter vedrørende udvendig vedligeholdelse) og foreningen kan eventuelt opkræve vedligeholdelsesbidrag og andre bidrag fra andelshavere med altan for at dække vedligeholdelsesudgiften samt andre mulige udgifter, der direkte kan henføres til altaner. Eventuelle udgifter til vedligehold mv. skal kunne dokumenteres.

Er der ikke kvalificeret flertal for forslaget kan der ikke opføres altaner i Bispegaarden med mindre der på en senere generalforsamling bestemmes noget andet.

Motivation for forslaget

Generalforsamling 2017 pålagde bestyrelsen at få gennemført en forundersøgelse vedrørende altaner. Denne forundersøgelse blev færdiggjort med spørgeundersøgelse april 2018 samt med dispositionsforslag af februar 2018.



Forundersøgelsen har bevirket, at bestyrelsen har indkaldt til ekstraordinær generalforsamling med henblik på at få afgjort om andelshaverne ønsker, at der kan etableres altaner i Boligforeningen Bispegaarden.

Vedrørende punkt 5. Forslag fra bestyrelsen om lånoptagelse

Dette er en almindelig flertalsafgørelse (vedtaget hvis over 50% stemmer for)

Motivation for forslaget

Punktet kommer kun til afstemning såfremt punkt 4 vedtages. Punktet er medtaget af hensyn til evt. dokumentation overfor banker, såfremt lånoptagelse til altaner bliver nødvendig. Der er indregnet mulighed for opførelse af ca. 130 altaner.

Vedrørende punkt 6 Forslag om ændring af husordenen

Dette er en flertalsafstemning (de enkelte forslag vedtaget hvis over 50 % af stemmerne)

Motivation for forslaget

Punktet kommer kun til afstemning såfremt punkt 4 vedtages. Altanforprojekt-følgegruppen har i samarbejde med bestyrelsen udarbejdet et sæt af forslag til husordensbestemmelser. Disse forslag er efter bestyrelsens opfattelse "de nødvendige og tilstrækkelige" til en start med altaner. Senere generalforsamlinger kan tage andre beslutninger.