



## **Indkaldelse til ordinær generalforsamling torsdag den 30. marts 2017**

**Tid:** 30. marts 2017 kl. 18.30 **Sted:** AKB Beboerhuset, Lundtoftegade 41 B **Indkaldt dato:** 16. marts 2017

### **Dagsorden:**

- 1. Valg af dirigent**
- 2. Bestyrelsens beretning**
- 3. Regnskab**
- 4. Budget**
- 5. Forslag**

#### **Fra bestyrelsen:**

- A) Ekstraordinært afdrag på foreningens lån og eventuel låneomlægning. Forslag  
Forslag fra bestyrelsen med afsæt i Finansielt Udvalgs arbejde vedrørende forvaltning og refinansiering af Boligforeningen Bispegårdens realkreditlån
- B) Vedligeholdelsesplan 2018-2027. Forslag  
Bestyrelsen har udarbejdet en vedligeholdelsesplan for perioden 2018-2027. Vedligeholdelsesplaner er et vejledende arbejdsredskab i forbindelse med den kontinuerlige vedligeholdelse og genopretning af foreningen. Bestyrelsen fremsætter forslag om at bestyrelsen kan anvende vedligeholdelsesplanen som arbejdsredskab.
- C) Boligafgiftsregulering på 2% gældende fra 1. januar 2018
- D) Andelskroneudvalg
  - a. Vedtægtsændring af § 9 A "Værdiansættelse af andelene". Forslag
  - b. Vedtægtsændring ny § 6 stk. 9 om "hensættelser og vedligeholdelsesplan". Forslag
  - c. Retningslinjer for bestyrelsen vedrørende hensættelser. Forslag
- E) Hensættelser.  
Bestyrelsen foreslår at der reserveres 12 mio. i regnskabet i år 2017 til hensættelser
- F) Ændring af § 15 stk.  
Ordet "husorden" fjernes fra dagsorden til generalforsamlingen
- G) Nedsættelse af lejepladsudvalg  
Forslag om nedsættelse af et lejepladsudvalg som i samarbejde med bestyrelsen udarbejder forslag til istandsættelse af boligforeningens lejeplads.

#### **Fra andelshavere:**

- A) Forretningsorden for afholdelse af generalforsamling. Forslag
- B) Forretningsorden for bestyrelsesmøder. Forslag
- C) Altanudvalget. Forslag
  - a. Forslag fra Altanudvalget til Generalforsamlingen 30. marts 2017 vedr. bemyndigelse til bestyrelsen om finansiering af forundersøgelse af etablering af altaner i AB Bispegården.

### **6. Valg til bestyrelsen**

- a) Formand (Brian O. Jørgensen modtager genvalg)
- b) 2 bestyrelsesmedlemmer (Palle Aagaard og Jesper Friis modtager begge genvalg)
- c) 2 bestyrelsessuppleanter skal vælges

### **7. Valg af intern revisor/medlemsrevisor**

- a) 1 intern revisor
- b) 1 intern revisorsuppleant

### **8. Valg af ekstern revisor**

Statsautoriseret revisor BHA v/Palle H. Johansen modtager genvalg

### **9. Evt.**

## 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

Adgang til generalforsamlingen har ethvert medlem og samlevende ægtefælle/samlever. Hver andel har én stemme.

NB: Foreningens bøger ligger til eftersyn på kontoret torsdag den 16/3 kl. 19-20 og den 23/3 kl. 19-20.

Foreningens opdaterede vedtægter kan findes via foreningens hjemmeside ab-bispegaarden.dk. Vedtægterne kan også fås ved henvendelse på kontoret.

----- (afriives) ----

### Fuldmagt

#### Undertegnede

<b>Navn</b>	<b>Andelsnr.</b>
<b>Adresse</b>	

giver hermed

\_\_\_\_\_ fuldmagt til på min vegne at afgive stemme på Boligforeningen Bispegårdens ordinære generalforsamling den 30. marts 2017.

\_\_\_\_\_  
Underskrift og dato



## **Vedrørende punkt 2. Bestyrelsens beretning**

### **Udvalg og bestyrelse**

Bestyrelsens opgaver det seneste år har været præget af samarbejdet med de mange udvalg i foreningen. Vi vil gerne takke for det store arbejde, der er blevet foretaget i Finansielt udvalg, Andelskroneudvalget, Forretningsordensudvalget, samt det fortsatte arbejde i Altanudvalget. Resultatet af udvalgenes arbejde vil generalforsamlingen blive præsenteret for senere i dag. Generalforsamlingen vil ligeledes blive præsenteret for resultatet af bestyrelsens arbejde med en 10-årig vedligeholdelsesplan for Bispegården.

### **Nyansat gårdmand**

Foreningen ansatte i sommers Jesper Hansen som ny gårdmand. Jesper er 36 år og bor med sin familie her i foreningen. Jesper er kommet godt i gang med arbejdet, og bestyrelsen vil opfordre andelshavere, der endnu ikke har mødt Jesper, til at tage sig tid til at hilse på ham.

Foreningens varmemester, Bjarne indgår i et tæt samarbejde med Jesper, hvor de sammen påtager sig meget håndværksmæssigt arbejde, som ligger udover deres øvrige arbejdsopgaver, hvilket sparer foreningen for en lang række udgifter.

### **Ny advokat**

Foreningen har i det forgangne år skiftet advokat fra Irene Dahl til Lars Jørgen Nielsen. Bestyrelsen ser frem til samarbejdet med Lars Jørgen Nielsen og vi vil gerne bede vores nye advokat om kort at sige et par ord om sig selv efter denne beretning.

### **Facebook**

På Facebook findes gruppen AB Bispegaarden, som har vist sig at være en god kanal til information andelshaverne imellem. Fra bestyrelsens side ser vi positivt på dette, og vi vil opfordre andelshavere til at gøre brug af siden, men samtidig at overveje hvilke informationer, der bør deles og hvilke der hører til andetsteds.

## *Boligforeningen Bispegaarden*



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

### **Lys i Humlebækgade og gæsteværelser med eget toilet.**

I foreningen har vi i det seneste år fået etableret øget belysning ud til Humlebækgade. Derudover har vi fået etableret toilet i forbindelse med foreningens gæsteværelse, ligesom vi er ved at etablere endnu et gæsteværelse med eget toilet.

### **Stor popularitet**

Bestyrelsen kan berette at foreningen oplever stor popularitet, hvilket kommer til udtryk i ekstraordinær stor interesse for de andele, der sættes til salg, og ligeledes i rigtig mange opskrivninger på foreningens eksterne venteliste. Således er der typisk 15-20, der vil købe en andel, der er til salg, hvilket også betyder at eksterne købere oftest mindst må vente 18-24 måneder på ventelisten før de kan købe en andel i foreningen.

### **Afslutning**

Til slut vil vi i bestyrelsen benytte lejligheden til at rette en stor tak til både andelshavere, der hjalp under arbejdsweekenden og til gårdfestudvalget, der arrangerede sommerens 90-års jubilæumsgårdfest. Vi vil ligeledes takke alle jer, der bakker op om de aktiviteter, der er i Bispegården igennem året. Med disse ord afslutter jeg bestyrelsens årsberetning for 2016.



## **Vedrørende punkt 5. Forslag fra bestyrelsen**

### **Ad A) Ekstraordinært afdrag på foreningens lån og eventuel låneomlægning.**

#### **Forslag**

Bestyrelsen indstiller til generalforsamling 2017 - efter rådgivning fra foreningens finansielle udvalg og eksterne rådgiver - at bestyrelsen i løbet af 2017 kan disponere over op til kr. 20 mio. fra foreningens likvide konti til ekstraordinært afdrag på foreningens lån samt foretage en eventuel låneomlægning og afdrage på lån.

#### **Motivation**

På generalforsamling 2016 blev nedsat et finansielt udvalg med henblik på at gennemgå foreningens overordnede økonomi, dvs. især låneforhold i sammenhæng med foreningens likvide midler. Til dette arbejde blev primo 2017 knyttet egentlig professionel finansiell rådgiver fra Finanshuset i Fredensborg.

Finansielt udvalg har arbejdet med forskellige scenarier mht. alternative anvendelser af likvider. Arbejdet har inkluderet beregninger fra forskellige realkreditinstitutioner og banker. Finansielt udvalg og finansiell rådgiver er begge kommet til den konklusion, at det er mest hensigtsmæssigt at anvende foreningens likvider til et ekstraordinært afdrag allerede i 2017.

Nykredit, som opbevarer likviderne, har forlangt negativ rente fra december 2016 og endvidere er det almene renteniveau fordelagtigt for en omlægning af lån - også selvom, det vil være kurstab forbundet med omlægningen.

Bestyrelsens opfattelse er derfor, at den største fordel for foreningen er at yde et snarligt ekstraordinært afdrag og foretage en låneomlægning, der også indebærer afdrag. Det er også bestyrelsens opfattelse, at dette sammen med andre mulige tiltag - fx vedtagelse af vedligeholdelsesplan og overgang til ny andelskrone-bestemmelses-metode - efter en kortere indkøringsperiode på nogle få år, giver en fremtidig stabil udvikling af foreningens økonomiske forhold, især vedrørende andelskurs, boligafgift og belåningsforhold. Det har været både bestyrelsens og udvalgets intention at lade alle generationer af andelshavere - både nuværende og kommende - tage deres del af byrden ved at vedligeholde en stabil finansiell situation.

Finansielt udvalg består af: Rita Dahlmann, Anders M. Hansen, Tobias H. Jerichow, Lars Olsen, Bjørn Thorsen og Palle Aagaard

Finansiell rådgiver: Lars Fahlgren, Finanshuset i Fredensborg

#### **Bemærkning**

Finansiell rådgivers rapport/notat til boligforeningen fra februar 2017 er bilag til dette forslag og kan findes via hjemmesiden [ab-bispegaarden.dk](http://ab-bispegaarden.dk) eller kan fås via henvendelse på kontoret.



### **Ad B) Vedligeholdelsesplan 2018-2027. Forslag**

Bestyrelsen forslår vedtagelse af "Vedligeholdelsesplan 2018-2027". Planen er primært et redskab for bestyrelsen med henblik på at indrette forenings økonomi mv. så nødvendige vedligeholdelses/genopretnings-aktiviteter kan udføres i de enkelte år efter årlig generalforsamlingsgodkendelse af årets aktiviteter og tilhørende budgetter.

#### **Motivation**

Foreningen råder over gamle bygninger fra ca. 1920 med tilhørende udenomsarealer. Foreningen har (så vidt vides) ikke før haft en egentlig vedligeholdelsesplan, men bestyrelsen har skønnet det nødvendigt med en sådan, idet bygninger og udenomsarealer med alderen er blevet mere og mere vedligeholdelseskrævende. Planen opregner vedligeholdelses-/genopretningsaktiviteter 10 år frem og skønner yderligere 40 år frem. Planen har til formål, at bestyrelsen kan indrette foreningens økonomi mv. således at nødvendige vedligeholdelses-/genopretningsaktiviteter kan gennemføres og har videre til formål at pege på hvilke aktiviteter, der skønnes nødvendige og hvornår de bør udføres.

Ifølge planen skal alle årlige vedligeholdelses-/genopretningsaktiviteter med tilhørende budgetter som udgangspunkt godkendes på de årlige generalforsamlinger.

Planen er udarbejdet af bestyrelsen i løbet af 2016. Planen har været til kommentering blandt andelshaverne i efteråret 2016. Der er afholdt 1 informationsmøde om planen februar 2017.

#### **Bemærkning**

Selve forslaget til vedligeholdelsesplan, som er på 28 sider, findes via forenings hjemmeside ab-bispegaarden.dk eller udleveres i papir på kontoret efter henvendelse.

### **Ad C) Boligafgiftsregulering på 2% gældende fra 1. januar 2018**

Bestyrelsen foreslår generalforsamlingen en boligafgiftsstigning på 2% gældende fra 1. januar 2018

#### **Motivation**

Efter eventuel vedtagelse af forslag til vedligeholdelsesplan og omlægning af lån samt til almene prisstigninger, mener bestyrelsen at en boligafgiftsforhøjelse fra 1. januar 2018 på 2% er nødvendig. Jf. også notat fra ekstern finansiel rådgiver Lars Fahlgren, Finanshuset i Fredensborg



## **Ad D) Andelskroneudvalg**

### **a) Vedtægtsændring af § 9 A "Værdiansættelse af andelene". Forslag**

Andelskroneudvalget, nedsat på generalforsamling 2016, og bestyrelsen foreslår generalforsamling 2017 en ændring af vedtægternes § 9A som fremgår af vedlagte tekst. Forslaget indebærer en for foreningen helt ny måde at bestemme andelskronen på. Forslaget indebærer væsentligst, at bestyrelsen årligt foreslår hensættelser af hensyn til vedligehold/genopretning samt til imødegåelse af eventuelle fremtidige negative kursudsving.

#### **Motivation**

Andelskroneudvalget blev nedsat fordi den hidtil anvendte metode fastlægger en andelskrone, som kan ligge over den maksimale andelskrone, hvilket ikke er muligt. Dette var aktuelt allerede i 2015. Den hidtil anvendte metode tager endvidere ikke hensyn til fremtidigt behov for lånoptagning i foreningen.

Andelskroneudvalget har i enighed udarbejdet et forslag, som tager højde for de nævnte problemer. Undervejs i udvalgets arbejde har været inddraget de større nabo-boligforeninger (mail-korrespondance), revisor og især advokat. Udvalget har afholdt ca. 10 møder samt 1 informationsmøde for andelshaverne.

Forslaget afspejler en ny måde, for foreningen, hvorpå andelskronen skal bestemmes. Det nye er især, at bestyrelsen til hver generalforsamling skal overveje, hvor store hensættelser, der kan reserveres i året før andelskronen beregnes. Det er skønnet nødvendigt at opbygge puljer af hensættelser i forbindelse med fremtidig låntagning til genopretning/vedligehold og af hensyn til eventuelle fremtidige negative kursudsving på den maksimale andelskrone. Forslaget bevirker således at andelskronen normalt bliver lavere end den maksimale andelskrone både på grund af de nævnte hensættelser og på grund af den efterfølgende beregningsformel til udregning af den aktuelle andelskrone.

Udvalget har sammen med ændringsforslaget til § 9 A fremsat forslag til ny § 6 stk. 9 om vedligeholdelsesplan samt udarbejdet forslag til retningslinjer for hvordan bestyrelsen bør fastlægge de årlige hensættelser med henblik på fremtidig vedligehold.

Vedtages forslaget ikke gælder den hidtil anvendte metode for at fastlægge andelskronen jf. eksisterende § 9 A i vedtægterne.

Udvalget bestod af Rita Dahlmann, Jesper Friis, Malou Kaalund, Lars Olsen, Katrine Riis, og Palle Aagaard.

#### **Ny tekst (FORSLAGET):**

##### **§ 9 A Værdiansættelse af andelene**

"Andelenes aktuelle værdi fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.

Bestyrelsen fremlægger forslag til ny andelskrone på den ordinære generalforsamling i form af en note i årsrapporten.



Forslaget skal tage udgangspunkt i revisors beregning af den maksimale andelskrone baseret på den offentlige vurdering af foreningens ejendom. Herfra trækkes hensættelser, som skal modsvare det forventede fremtidige vedligeholdelses-behov jf. § 6 stk. 9

Såfremt den ovenfor beregnede andelskrone efter hensættelser til vedligehold er lavere end den andelskrone, der blev fastsat på sidste års generalforsamling, bliver den nye andelskrone nedjusteret til denne beregnede andelskrone.

Er den beregnede andelskrone efter hensættelser til vedligehold højere end sidste år fratrækker bestyrelsen yderligere hensættelser, som skal imødegå eventuelle fremtidige negative udsving i kurser på foreningens lån og i vurderingen af foreningens ejendom. Disse hensættelser kan maksimalt være kr. 10 mio., eller hvad der er muligt under kr. 10 mio. uden at forårsage, at den nye andelskrone bliver lavere end andelskronen fastsat på sidste års generalforsamling.

Såfremt den beregnede andelskrone efter ovennævnte hensættelser overstiger den andelskrone, der blev fastsat på sidste års generalforsamling, forhøjes andelskronen med halvdelen af forskellen mellem den beregnede andelskrone efter hensættelser og andelskronen fastsat på sidste års generalforsamling.”

#### **Eksisterende tekst (foreslås erstattet af ovenstående):**

##### **§ 9 A Værdiansættelse af andelene**

~~Andelenes aktuelle værdi fastsættes under iagttagelse af reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber. Generalforsamlingens værdiansættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere værdi, jf. § 5 stk. 2 i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber. Andelenes aktuelle værdi kan dog, uanset generalforsamlingsbeslutning, ikke overskride værdien beregnet efter ejendomsvurderings-metoden jf. § 5 stk. 2 litra c i førnævnte lov. Stk 2 Fra og med 1. januar 2016 fastlås andelskronens kurs indtil den ordinære generalforsamling i 2017 til niveauet for 2014 dvs. kurs 949,71 som således er den generalforsamlingsfastsatte værdi jf. stk. 1. Såfremt en ny model for beregning af andelskronekursens værdi ikke vedtages på den ordinære generalforsamling i 2017 træder den tidligere beregningsmodel for værdiansættelse af andelene, jf. vedtægterne af marts 2016 § 9 A, stk. 2, i kraft.~~

~~Hvis den tidligere beregningsmodel træder i kraft vil dette ske med tilbagevirkende kraft fra 2015 niveau således at den ændring der skulle have været foretaget ved de ordinære general forsamlinger i 2016 og 2017 bliver indregnet i andelskronekursen.~~

~~Beregningsmodel citeret fra vedtægterne af marts 2016 § 9 A, stk. 2~~

~~“Fra og med 1. januar 2014 forøges andelsværdien med stigningen i Danmarks Statistiks prisindeks for ejendomssalg af ejerlejligheder, med udgangspunkt i indeks 3. kvartal 2008. Stigningen kan mindst udgøre 1 % og højst 15 %. Stigningen dækker både afdrag og ejendommens værdistigning, men er eksklusiv forbedringer af den enkelte andelsbolig og eksklusiv andelsboligens vedligeholdelsesstand. Udgangspunkt for indeksering: EJEN55: Prisindeks for ejendomssalg (2006=100) efter ejendomskategori og område (kvartal).~~

~~Basisværdien for procenttillægget er første gang andels-kursværdien, der fastsættes af generalforsamlingen. Derefter beregnes procenttillægget på basis af værdien af den enkeltes andel ved udgangen af foregående regnskabsår.”~~



**b) Vedtægtsændring ny § 6 stk. 9 om ”hensættelser og vedligeholdelsesplan”.**

**Forslag**

Andelskroneudvalget, nedsat på generalforsamling 2016, og bestyrelsen foreslår generalforsamling 2017 en ændring af vedtægternes med ny § 6 stk. 9 som fremgår af vedlagte tekst. Forslaget indebærer, at vedligeholdelsesplanen omfattes af vedtægterne samt giver basis for henvisning fra (revideret) § 9 A til vedligeholdelsesplan og størrelsesorden af hensættelser.

**Motivation**

Andelskroneudvalget blev nedsat fordi den hidtil anvendte metode fastlægger en andelskrone, som kan ligge over den maksimale andelskrone, hvilket ikke er muligt. Dette var aktuelt allerede i 2015. Den hidtil anvendte metode tager endvidere ikke hensyn til fremtidigt behov for lånoptagning i foreningen.

Udvalgets væsentligste resultat er ændringsforslag vedrørende § 9 A. I den forbindelse er det anset for mest hensigtsmæssigt at udskille bemærkninger vedrørende vedligeholdelsesplan til den eksisterende § 6 ”Vedligehold”.

Udvalget bestod af Rita Dahlmann, Jesper Friis, Malou Kaalund, Lars Olsen, Katrine Riis, og Palle Aagaard.

**FORSLAGET til helt ny § 6 stk. 9**

**§ 6 stk. 9**

”Bestyrelsen er forpligtiget til at fremlægge en vedligeholdelses- og genopretningsplan på den ordinære generalforsamling med maksimalt 5 års mellemrum. Vedligeholdelses- og genopretningsplanen skal indeholde en 10-års vedligeholdelsesplan, samt en ca. 40-års genopretningsplan som opregner forventede større projekter. Med udgangspunkt i dette foreslår bestyrelsen hvert år på den ordinære generalforsamling at hensætte en del af foreningens formue med henblik på fremtidig låntagning.”

**c) Retningslinjer for bestyrelsen vedrørende hensættelser. Forslag**

Andelskroneudvalget, nedsat på generalforsamling 2016, og bestyrelsen foreslår generalforsamling 2017 en vedtagelse af ”Retningslinjer for bestyrelsen i forbindelse med hensættelser af friværdis i AB Bispegaarden” som fremgår af vedlagte tekst. Forslaget indebærer i det væsentligste at bestyrelsen vejledes i hvorledes hensættelser med henblik på lån til fremtidig vedligehold/genopretning kan foregå.

**Motivation**



Andelskroneudvalget blev nedsat fordi den hidtil anvendte metode fastlægger en andelskrone, som kan ligge over den maksimale andelskrone, hvilket ikke er muligt. Dette var aktuelt allerede i 2015. Den hidtil anvendte metode tager endvidere ikke hensyn til fremtidigt behov for lånoptagning i foreningen.

Udvalgets væsentligste resultat er ændringsforslag vedrørende § 9 A. En central del af forslaget indebærer, at bestyrelsen skal foreslå årlige hensættelser. Disse retningslinjer vejleder bestyrelsen med hensyn til forledes det kan gøres mest hensigtsmæssigt.

Udvalget bestod af Rita Dahlmann, Jesper Friis, Malou Kaalund, Lars Olsen, Katrine Riis, og Palle Aagaard.

## **FORSLAGET:**

### **Retningslinjer for bestyrelsen i forbindelse med hensættelser af friværdis i AB Bispegaarden**

#### **1. Baggrund**

AB Bispegaardens vedtægter § 9 A beskriver forslag til generalforsamlingen af fastlæggelsen af andelskronen. I medfør af § 9 A skal bestyrelsen i det enkelte år indstille hensættelser til den årlige ordinære generalforsamling. Forslag til hensættelser fremlægges til generalforsamlingens vedtagelse.

Uden hensættelser kan generalforsamlingen i AB Bispegaarden i tilfælde af behov for større vedligeholdelse af ejendom, udenomsarealer mv. være nødsaget til at nedjustere andelskronen.

#### **2. Nødvendige fremtidige lån**

Den aktuelle vedligeholdelsesplan dækker den kommende 10-årige periode for almindelig vedligehold/genopretning, samt en ca. 40-årsplan, som yderligere opregner forventelige større genopretningsprojekter, værdisat til over ca. 5 mio. kr. per projekt. Hensigten er bl.a. at kunne ”pulje” projekter således, at der kan optages fx ét samlet lån til disse projekter, ligesom det er hensigten at kunne skønne over hvor stor en hensættelse, der er behov for hvornår.

#### **3. Håndtering af pulje-opbygning**

Bestyrelsen skal mest hensigtsmæssigt opbygge hensættelsen gradvist fra det aktuelle år og i årene frem over, således at den modsvarer pant til lånoptag på det planlagte tidspunkt jf. pkt. 2 og vedligeholdelsesplanen. Bestyrelsen bør ikke afsætte reserver udover hvad der vurderes nødvendigt og tilstrækkeligt. Bestyrelsen skal bestræbe sig på at andelskronen i året ikke falder i forhold til sidste år alene på grund af vedligeholdelsesplanen.



## **Ad E) Bestyrelsen foreslår at der reserveres 12 mio. i regnskabet i år 2017 til hensættelser**

Under forudsætning af vedtagelse af vedtægtsændring på generalforsamling 2017 vedrørende § 9 A foreslår bestyrelsen følgende hensættelser i 2017:

Hensættelse af hensyn til vedligehold/genopretning: 2 mio.

Hensættelse af hensyn til kursudsving: 10 mio.

Andelskronen for 2017 er således, jf. forslag til ny § 9 A, på: **955,59**  
(Andelskronen for 2016 var på 949,71)

### **Motivation**

Ca. 2026 skal foreningen med al sandsynlighed låne 15-20 mio. kr. til vedligehold/genopretning. Der opbygges derfor, så vidt muligt, tilsvarende hensættelser med 2 mio. om året frem til 2026. Ny § 9 A tilsiger at hensættelse til kursudsving så vidt muligt skal være på max. 10 mio.

Andelskrone for 2017 efter hensættelser er beregnet af foreningens revisor.

## **Ad G) Nedsættelse af legepladsudvalg**

Bestyrelsen foreslår, at der nedsættes et legepladsudvalg, som har til opgave at undersøge standen af foreningens nuværende legeplads med henblik på at udskifte de dele af legepladsen, som trænger til det.

Udvalget inviteres ligeledes til at præsentere forslag til forandringer af foreningens legeplads til gavn for alle brugere af legepladsen og andelshavere generelt.

Resultatet af udvalgets arbejde fremlægges for Bispegårdens ordinære generalforsamling 2018.



## **Vedrørende punkt 5 Forslag fra andelshavere**

### **Ad A) Forretningsorden for afholdelse af generalforsamling. Forslag**

Forretningsordensudvalget, nedsat på generalforsamling 2016, foreslår til vedtagelse på generalforsamling 2017 vedlagte retningslinjer til forretningsorden for generalforsamlinger. Forretningsordenen indeholder især krav til både andelshavere og bestyrelse i forbindelse med forslag til generalforsamlinger.

#### **Motivation**

På generalforsamling 2016 blev nedsat et udvalg med henblik på at udforme retningslinjer for forretningsordener til både generalforsamlinger og til bestyrelsesmøder. Udvalget har på et møde med bestyrelsen i efteråret 2016 præsenteret bestyrelsen for udvalgets arbejde; og retningslinjerne var derefter til kommentering via forenings hjemmeside blandt andelshaverne. De foreliggende forslag er resultatet af udvalgets arbejde og den nævnte proces.

Udvalget bestod af Gry Reiter, Bjørn Thorsen, Frede P. Christiansen og Palle Aagaard

#### **FORSLAGET:**

##### **Forretningsorden for afholdelse af generalforsamlinger i AB Bispegaarden**

*Nedenstående retningslinjer i form af en forretningsorden vedrørende forberedelse af og afholdelse af generalforsamlinger **supplerer** foreningens vedtægter og er udarbejdet af et udvalg bestående af andelshavere i løbet af 2016. Retningslinjerne blev behandlet af udvalg og bestyrelse på bestyrelsesmøde den 17. oktober 2016 og er herefter tilrettet og lagt til kommentering af andelshaverne. Nedenstående er det efterfølgende resultat, som hermed forelægges som forslag på generalforsamling 30. marts 2017.*

#### **Hvad er det formelle grundlag for Bispegaardens generalforsamlinger?**

Generalforsamlinger er underlagt foreningens regler, som de bl.a. fremgår af vedtægternes § 15, § 16, § 17 og § 18.

Bestyrelsen skal offentliggøre datoen for næste ordinære generalforsamling senest 1. januar i året. Dette gøres både ved opslag på hjemmeside og ved særskilt opsætning af fysisk opslag, der indeholder oplysninger om datoen for afholdelse af næste ordinære generalforsamling samt sidste frist for indlevering af forslag og sidste frist for at modtage hjælp af bestyrelsen med henblik på at udforme forslaget.



### **Standarddagsorden til ordinære generalforsamlinger**

Der anvendes standarddagsorden på ordinære generalforsamlinger jf. vedtægternes § 15 stk. 2. Dagsordenen udformes endeligt af bestyrelsen i forbindelse med generalforsamling. Tidsfordelingen af mødepunkterne bør tage hensyn til, hvor der skal være plads til debat.

På den ordinære generalforsamling er det tilladt at ombytte punkter på standarddagsordenen, såfremt det af dirigenten skønnes mest hensigtsmæssigt for generalforsamlingens afvikling. Herunder fx for at sikre, at valg til bestyrelse og andre valg ikke kommer til at foregå på en såkaldt "forlænget" generalforsamling.

Der kan ikke træffes beslutninger under punktet "Eventuelt"

### **Hvad kan foregå på ekstraordinære generalforsamlinger?**

Ekstraordinære generalforsamlinger behandler kun de emner/forslag, der er årsag til indkaldelsen. Disse emner/forslag skal fremgå af dagsordenen med eventuelle bilag, der fremsendes til andelshaverne i forbindelse med indkaldelsen. Dagsordenen til ekstraordinære generalforsamlinger kan dog indeholde punktet "Eventuelt", men alene med henblik på meddelelser/informationsudveksling ol.

### **Hvorledes indgår "forslag" i dagsordenen til ordinære generalforsamlinger?**

Standarddagsordenspunkt 6 (Forslag) opdeles om nødvendigt i 1) Forslag fra bestyrelsen og 2) Forslag fra andelshavere. Forskellige forslag under punkt 6 nummereres entydigt - fx med bogstaver. Bestyrelsen fastlægger rækkefølgen af forslagspunkter.

### **Hvilke krav stilles til udformning af forslag (formalia)?**

Formålet med hvert forslag samt eventuelle indstillinger bør tydeligt fremgå. Forslag skal være forsynet med en kort overskrift eller titel på max ½ linje. Overskrift eller titel skal så vidt muligt afspejle forslagets emnemæssige indhold. Denne overskrift eller titel anvendes som punkt (forslagspunkt) på dagsordenen.

Alle forslagspunkter bør være ledsaget af en kort - max ca. 3 linjer - tekst, der beskriver formålet med forslaget og den eventuelle indstilling forslaget lægger op til. Selve forslaget til generalforsamlingen, skal være formuleret som en selvstændig tekst, som sammen med en eventuel motivation for forslaget kan udgøre et selvstændigt bilag til forslagspunktet.

### **Hvem har ansvaret for hvad i forbindelse med et forslag?**

Titel/overskrift og manchet skal udformes af forslagsstilleren, ligesom forslagsstilleren er ansvarlig for udformning af selve forslaget og motivationen for forslaget. Forslag (som bliver til bilag til dagsordenen) forsynes af bestyrelsen med dagsordenspunkt-nummer i tilknytning til overskrift/titel inden det vedlægges indkaldelsen til generalforsamling.



Andelshavere, der ønsker bestyrelsens hjælp til udformning af forslag mv. (fx titel, manchet samt selve forslaget indhold og eventuel motivation) kan få støtte til udformningen fra bestyrelsen efter henvendelse på kontoret; eller andelshaveren kan henvende sig direkte til de enkelte bestyrelsesmedlemmer. Forslag, der er udformet med hjælp fra bestyrelsen, skal også overholde 3-ugers fristen for indlevering jf. vedtægternes § 16 stk. 4. Andelshaverne kan derfor kun forvente evt. hjælp fra bestyrelsen, såfremt de indleverer deres forslag mv. til bestyrelsen senest 4 uger – men helst tidligere - før afholdelse af generalforsamlingen.

### **Kan et forslag afvises?**

Andelshaverne er selv ansvarlige for overholdelse af formalia i forbindelse med forslag. Bestyrelsen kan afvise forslag, som ikke overholder formalia, hvis ikke det kan nås at tilrette disse inden afleveringsfristens udløb.

Andelshavere eller bestyrelse kan ikke fremsætte nye punkter på selve generalforsamlingen. Der kan ikke fremlægges yderligere officielle bilag (dvs. bilag der arkiveres for eftertiden som dokumentation for generalforsamlingen) til et punkt på generalforsamlingen senere end 3 uger før generalforsamlingens afholdelse.

### **Hvordan afleveres forslag til bestyrelsen?**

Forslag mv. afleveres til bestyrelsen og helst i redigerbart Word-format. Fx håndskrevne (eller andre u-redigerbare) forslag bedes afleveret senest 4 uger før generalforsamlingen, således at disse kan omskrives til Word-format indenfor 3-ugers fristen.

Forslag skal helst sendes per mail til boligforeningens mail-adresse (ab-bispegaarden@bispegaarden.dk). Men enhver form for – helst elektronisk – aflevering er mulig; forudsat bestyrelsen har de fornødne it-værktøjer, som kan håndtere den videre proces med forslaget.

### **Hvordan skal referater udformes?**

Referatet fra generalforsamling bør i det væsentlige retvisende afspejle den afholdte generalforsamling. Som minimum skal beslutninger og stemmetalsfordelinger fremgå af referatet. Ligeledes skal personvalg fremgå af referatet.



## **Ad B) Forretningsorden for bestyrelsesmøder. Forslag**

Forretningsordensudvalget, nedsat på generalforsamling 2016, foreslår til vedtagelse på generalforsamling 2017 vedlagte retningslinjer til forretningsorden for bestyrelsesmøder. Forretningsordenen indeholder især regulering af formalia som ikke allerede er vedtægtsbestemt i forbindelse med bestyrelsens arbejde.

### **Motivation**

På generalforsamling 2016 blev nedsat et udvalg med henblik på at udforme retningslinjer for forretningsordener til både generalforsamlinger og til bestyrelsesmøder. Udvalget har på et møde med bestyrelsen i efteråret 2016 præsenteret bestyrelsen for udvalgets arbejde; og retningslinjerne var derefter til kommentering via forenings hjemmeside blandt andelshaverne. De foreliggende forslag er resultatet af udvalgets arbejde og den nævnte proces.

Udvalget bestod af Gry Reiter, Bjørn Thorsen, Frede P. Christiansen og Palle Aagaard

### **FORSLAGET:**

#### **Forretningsorden for bestyrelsesmøder for AB Bispegaarden**

*Nedenstående retningslinjer i form af en forretningsorden vedrørende forberedelse af og afholdelse af bestyrelsesmøder **supplerer** foreningens vedtægter og er udarbejdet af et udvalg bestående af andelshavere i løbet af 2016. Retningslinjerne blev behandlet af udvalg og bestyrelse på bestyrelsesmøde den 17. oktober 2016 og er herefter tilrettet og lagt til kommentering af andelshaverne. Nedenstående er det efterfølgende resultat, som hermed forelægges som forslag på generalforsamling 30. marts 2017.*

### **Bestyrelsen**

#### **§ 1.**

Bestyrelsen tilrettelægger sit arbejde under overholdelse af foreningens regler som de bl.a. fremgår af vedtægternes § 19, § 20 og § 21.

#### **§ 2.**

Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden jf. vedtægterne § 21 stk. 4. Når bestyrelsen selv fastsætter sin forretningsorden bør den tage hensyn til disse retningslinjer.

#### **§ 3.**

Bestyrelsen konstituerer sig på første møde efter hver ordinær generalforsamling. Formand og kasserer er begge generalforsamlingsvalgte og er uden for konstitutionen. I og iblandt bestyrelsens medlemmer vælges ved simpelt flertal (jf. vedtægterne § 21 stk. 1) næstformand og referent; og



eventuelle udvalgsposter eller særlige opgaver tildeles de enkelte medlemmer ligeledes ved simpelt flertal.

På første møde efter hver ordinær generalforsamling fremlægger formanden en overordnet plan for de to kommende års arbejde. Planen revideres efter det første år. Planen, med eventuelle ændringer på mødet, godkendes efter afstemningsregler for bestyrelsen. Planen bør kun indeholde væsentlige større opgaver, fx større konkrete vedligeholdelsesprojekter (som fx håndtering af vinduessprosser og glaslister) og nye større tiltag (som fx nyt brikklåssystem). Til de enkelte opgaver i planen skal være tilknyttet opgavebeskrivelse, økonomi og milepæle samt tovholder.

#### **§ 4.**

Formanden er ansvarlig for udarbejdelse af dagsorden til bestyrelsesmøderne.

Dagsordenen bør udsendes senest 7 dage før mødets afholdelse. Formanden - eller i dennes sted næstformanden - er mødeleder.

Mødereferater bør kunne læses af andelshaverne så forudsætningsløst som muligt. Mødereferater udformes jf. vedtægternes § 21 stk. 3. Alle bestyrelsesmedlemmer skal således have godkendt referater inden de offentliggøres for medlemmerne og til offentligheden. Referatet skal medtage beslutninger truffet af bestyrelsen, som har principiel/almen betydning for andelshaverne/foreningen. Referatet må ikke medtage/omtale sager, der angår enkelte andelshavere og deres personlige forhold, medmindre disse sager har principiel betydning. I givet fald skal oplysninger vedrørende den enkelte andelshaver sløres, så vedkommende ikke kan genkendes. Referatet kan også anvendes til rent informative meddelelser fra bestyrelsen til andelshaverne, når det skønnes praktisk.

#### **§ 5.**

Suppleanter deltager i bestyrelsens arbejde på lige fod med bestyrelsesmedlemmer, men har ikke stemmeret, med mindre de indtræder i bestyrelsen som erstatning for et ordinært medlem.

#### **§ 6.**

Beslutninger på bestyrelsesmøder vedtages med simpelt flertal blandt de fremmødte bestyrelsesmedlemmer (vedtægterne § 21 stk. 1)

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst ½ (herunder formanden eller næstformanden) af bestyrelsen er til stede (vedtægterne § 21 stk. 1).

#### **§ 7.**

Afgår formanden, eller melder denne forfald i tre måneder eller mere, overtager næstformanden; og der skal snarest/hurtigst muligt indkaldes til (ekstraordinær) generalforsamling, hvor ny formand kan vælges.



## **Bestyrelsesmøderne**

### **§ 8.**

Som hovedregel afholdes et bestyrelsesmøde per måned. Bestyrelsesmøder har planlagt fast kadence som fx "sidste mandag i måneden kl. 19.00". Kadencen vedtages af bestyrelsen i enighed. Der afholdes ikke bestyrelsesmøder i ferieperioder (typisk i juli måned og i december måned).

Beslutningssager af hastende karakter, kan sendes i skriftlig høring via mail af formanden. I udgangspunktet skal bestyrelsens medlemmer have mindst 48 timers svarfrist. Alle bestyrelsesmedlemmer kan sende sager til skriftlig behandling/orientering i bestyrelsen via mail. Alternativt kan afholdes ekstraordinært bestyrelsesmøde.

### **§ 9.**

Formålet med hvert dagsordenpunkt samt eventuelle indstillinger bør tydeligt fremgå af dagsordenen til bestyrelsesmødet.

Forslag fra bestyrelsesmedlemmer til dagsordenspunkter samt eventuelle medfølgende bilag sendes skriftligt via mail til formanden senest 8 dage før bestyrelsesmødets afholdelse.

### **§ 10.**

Bestyrelsen kan invitere gæster til at deltage i bestyrelsesmøderne og i bestyrelsens øvrige arbejde. Gæster er ikke stemmeberettigede.

## **Ad C) Altanudvalget. Forslag**

Forslag fra Altanudvalget til Generalforsamlingen 30. marts 2017 vedr. bemyndigelse til bestyrelsen om finansiering af forundersøgelse af etablering af altaner i AB Bispegården.

### **Forslag**

---

Altanudvalget (Laura Jedrzejowska, Catherina Bech-Petersson, Tine Säbel, Nanna Petersen, Patrick Segers og Simona Panowski) fremsætter hermed et forslag til Generalforsamlingen 30. marts 2017, om **en bemyndigelse til bestyrelsen om at finansiere en forundersøgelse af etablering af altaner i AB Bispegården, udarbejdet af en professionel byggerådgivningsvirksomhed med rådgiveransvar.**

**Altanudvalgets forslag er, at benytte sig af Plan1 Byggerådgivnings estimerede tilbud, jf. Bilag 1**

Estimeret beløbsramme, efter modtagelsen af et tilbud fra Plan1 Byggerådgivning er:

**Maks. kr. 300.000 ekskl. moms, på baggrund af bestyrelsens bemærkninger af 28.02.2017, jf. Bilag 2**

- Forundersøgelsen afdækker alle relevante tekniske, arkitektoniske, projektdokumentationsmæssige spørgsmål og problemer samt andet relevant for forundersøgelsen.
- Planlægning af implementering (projektplanlægning/projektkadence). Herunder projektorganisering, projektejerskab og evt. projektoverdragelse.
- Påvirkning af funktionalitet af uderum gård og gade (transport i gården, cykelparkeringer etc.)
- Bygningens egnethed mht. til opsætning af altaner og konsekvens for nypudsede facade. Andre tekniske



forhold (risiko for råd og svamp i eksisterende trækonstruktioner (bjælker etc.) pga. altanerne).

- Hvem kan få altaner og hvem kan ikke få altaner – helt nøjagtigt.
- Forundersøgelsen afdækker alle relevante økonomiske, finansielle, foreningsretslige, juridiske spørgsmål og problemer samt andet relevant for forundersøgelsen.
- Mulige finansieringsmetoder (optioner).
- Konsekvens for ejendomsvurderinger, for andelskronen de første år, boligafgiften de første år.
- Ansvar/ejerforhold (inkl. ansvar for skadepåvirkning på bygning/facade og fremtidig vedligeholdelse) for den givne altan: Andelshaveren eller foreningen; Hvem er ansvarlig, ud over garantiperioden, for fejlfunktion, evt. nedstyrtning, af altanen; Muligheder indenfor eksisterende vedtægter (foreningsjura).
- Hvordan sikres, at andelshavere, der ikke ønsker altaner, bliver økonomisk skadefri på kort og lang sigt.
- Bestyrelsens bemærkning om udredning af konsekvens for bygning (pga. bløde underlag), hvis 257 altaner sættes op, og at der med rådgiveransvar redegøres for om konstruktionen er egnet (dvs. ingen sætningsskader o.lign. opstår) evt. efter tekniske undersøgelser - Denne bemærkning kan henvise til jordbundsundersøgelser o.a. geotekniske undersøgelser.

### Altanudvalgets kommentar til ovennævnte forslag

---

Som nævnt ovenfor foreslår bestyrelsen en udredning af konsekvens for bygning (pga. bløde underlag), og at der med rådgiveransvar redegøres for at konstruktionen er egnet, evt. efter geotekniske undersøgelser.

Plan1 Byggerådgivning har i sit tilbud vurderet, at der ikke er behov for evt. miljøundersøgelser og jordbundsundersøgelser, og at disse ikke er nødvendige, i forbindelse med en evt. etablering af altaner.

Altanudvalget vil derfor argumentere for, at **bestyrelsen bør grundigt undersøge og overveje om, hvorvidt det nu er absolut nødvendigt med udførelsen af diverse geotekniske jordbundsundersøgelser**, fordi:

- i 2004-2005 (GF 2005) blev der allerede fortaget geotekniske undersøgelser af fundamentet og jordbunden, med henblik på forstærkning af fundamentet med bl.a. ekspansionsskum;
- i 2005-2006 (GF 2006) var der påbegyndt en geoteknisk undersøgelse, samt boret 25 huller forskellige steder i ejendommen, for at undersøge årsagen for de dengang opstået sætningsskader;
- i 2006-2007 (GF 2007) var de geotekniske undersøgelser, ifm. kommende forstærkning af fundamentet, blevet gennemført;
- i 2011-2012 (GF 2012) blev fundamentets forstærkning planmæssigt udført, med bl.a. tilskud fra Københavns Kommune.

På denne baggrund vil Altanudvalget argumentere for nødvendigheden af, at bestyrelsen indgår et tæt samarbejde med Plan1 Byggerådgivning og videregiver samtlige tidligere udførte geotekniske jordbundsundersøgelser. Såfremt det viser sig, at disse geotekniske undersøgelser er brugbare, vil man undgå at gentage samme undersøgelser og unødigt påføre AB Bispegården den ekstra udgift på kr. 200.000 ekskl. moms.

Det endelige beløb for forundersøgelsen vil således være kr. 100.000 ekskl. moms.

### Begrundelse og motivation:

---

En gennemgang af referater for AB Bispegårdens generalforsamlinger (GF) siden 2005 viser, at interessen for altaner i andelsboligforeningen har været støt stigende:



Den første dokumenteret interesse for altaner nævnes i referatet for GF 2009, hvor daværende bestyrelsesformand Lars Nielsen giver et status på spørgsmålet om etablering af altaner i AB Bispegården: *"Problemet p.t. er, at kommunen kun kan acceptere, at alle har dem eller ingen - men vi arbejder på det."*

På GF 26. marts 2015 besluttes etableringen af et Altanudvalg, som skal undersøge muligheden for etablering af altaner i AB Bispegården.

I april-maj 2015 foretager Altanudvalget en interesseundersøgelse blandt samtlige andelshavere. Undersøgelsen besvares af i alt 155 andelshavere således:

- **85 tilkendegav et klart ja**
- **30 vidste ikke om de selv ville have altaner, men ville stemme ja til et forslag om altaner**
- 34 andelsindehavere var ikke interesseret
- 6 andelsindehavere svarede hverken for eller imod

På GF 31. marts 2016 havde daværende Altanudvalg stillet tre forslag til afstemning, hvoraf det ene forslag omfattede ændringsforslag til vedtægterne §6 "Vedligeholdelse" og §7 "Forandringer". De 118 andelshavere, der på afstemningstidspunktet var tilbage, stemte således:

- **64 stemte for**
- 48 stemte imod
- 4 stemte hverken for eller imod

Forslaget blev forkastet, idet det ikke opnåede mindst 2/3 ja-stemmer blandt de fremmødte.

I efteråret 2016 afholdte nuværende altanudvalg sit første møde, hvorefter der blev afholdt flere møder med og uden byggerådgivere. **Afslutningsvis blev det afklaret, at en forundersøgelse af flere relevante tekniske, arkitektoniske, økonomiske, finansielle, juridiske, foreningsretslige spørgsmål, er det mest reale tiltag, som AB Bispegården én gang for alle kan investere i. Dette for at alle andelshavere kan få et vel dokumenteret beslutningsgrundlag af både muligheder og begrænsninger ved etableringen af altaner.**

28. februar 2017 modtog Altanudvalget bestyrelsens bemærkninger til sit kommende forslag til GF 2017, hvorefter Altanudvalget, med afsæt i bestyrelsens bemærkninger, fik indhentet estimeret tilbud fra Plan1 Byggerådgivning.

Det er dette estimeret tilbud fra Plan1 Byggerådgivning, som er i overensstemmelse med bestyrelsens bemærkninger af 28. februar 2017, at Altanudvalgets forslag til Generalforsamlingen 30. marts 2017, vedr. bemyndigelse til bestyrelsen om finansiering af en forundersøgelse af etablering af altaner i AB Bispegården, bygger på.

#### **Bilag 1: Estimeret tilbud fra Plan1 Byggerådgivning på en forundersøgelse af etablering af altaner i AB Bispegården**

**Estimeret tilbud på en forundersøgelse med henblik på etablering af altaner i AB Bispegården: afgivet af Plan1 Byggerådgivning (fusioneret pr. 1. januar 2017 med ARI Byggerådgivning)**

*Altanudvalget (Simona Panowski) har pr. mail 4. marts 2017 modtaget estimeret tilbud, udarbejdet af*



projektchef Sune Betak, Plan1 Byggerådgivning. Tilbuddet er 6. marts tilpasset til bestyrelsens bemærkninger af 28. februar 2017. Nedenstående er seneste estimeret tilbud fra Plan1 Byggerådgivning.

**Projektchef Sune Betak, Plan1:** Jeg har læst bestyrelsens og jeres oplæg, og har nedenfor søgt at bekræfte tidligere prissætning af vores ydelse i forbindelse med en forundersøgelse så godt som muligt.

Udførelsen af alle forundersøgelser og rapporter, bliver udført af os selv, eller en af vores underrådgivere. Dette gør, at I kun har en hovedkontakt, som tager sig af alle opgaverne. Der kan undervejs komme flere nøglekompetencer i spil, som I får en direkte dialog med, men der vil hele tiden være én primær kontakt, som holder det overordnede ansvar for opgaven.

**Vi er altid bundet op på vores rådgiveransvar, og vi er selvfølgelig forsikret derfor.**

Nedenfor har jeg lavet et budget ud fra det omfang der er præciseret **nu** for forundersøgelser:

**1. Arkitektonisk og teknisk rådgivning iht. tidligere samtaler inkl. punkter i bestyrelsens bemærkninger af 28.02.2017, herunder:**

- Forundersøgelsen afdækker alle relevante tekniske, arkitektoniske, projektudførelsesmæssige spørgsmål og problemer samt andet relevant for forundersøgelsen.
- Planlægning af implementering (projektplanlægning/projektkadence). Herunder projektorganisering, projektejerskab og evt. projektoverdragelse.
- Påvirkning af funktionalitet af uderum gård og gade (herunder transport i gården, cykelparkeringer etc.)
- Bygningens egnethed mht. til opsætning af altaner og herunder konsekvens for nypudsede facade. Andre tekniske forhold herunder risiko for råd og svamp i eksisterende trækonstruktioner (bjælker etc.) pga. altanerne.
- Hvem kan få altaner og hvem kan ikke få altaner – helt nøjagtigt.

**Kr. 60.000 ekskl. moms**

**2. Administrativ og økonomisk rådgivning iht. tidligere samtaler inkl. punkter i bestyrelsens bemærkninger af 28.02.2017, herunder:**

- Forundersøgelsen afdækker alle relevante økonomiske, finansielle, foreningsretslige, juridiske spørgsmål og problemer samt andet relevant for forundersøgelsen.
- Mulige finansieringsmetoder (optioner).
- Konsekvens for ejendomsvurderinger, for andelskronen de første år, boligafgiften de første år.
- Ansvar/ejerforhold (inkl. ansvar for skadepåvirkning på bygning/facade og fremtidig vedligeholdelse) for den givne altan: Andelshaveren eller foreningen; Hvem er ansvarlig, ud over garantiperioden, for fejlfunktion, evt. nedstyrtning, af altanen; Muligheder indenfor eksisterende vedtægter (foreningsjura).
- Hvordan sikres, at andelshavere, der ikke ønsker altaner, bliver helt økonomisk skadefri på kort og lang sigt.

**Kr. 40.000 ekskl. moms**



For at opsummere giver ovennævnte et budget forundersøgelsen på kr. 100.000 ekskl. moms

Ovenstående er konservative bud på denne undersøgelse, og kan bruges i forbindelse med indhentning af mandat. Det skal ikke ses som et endeligt tilbud, da vi bliver nød til at afstemme opgaven mere præcist, så I kan få den bedste pris for opgaven, **hvilket jeg vurderer kan lande ca. 20% under**, afhængig af, hvor vi finder grænseflader i opgaven.

3. Bestyrelsen har ytret et ønske om udredning af konsekvens for bygning (pga. bløde underlag), hvis 257 altaner sættes op, og at der med rådgiveransvar kan redegøres for at konstruktionen er egnet (dvs. ingen sætningsskader o.lign. opstår) evt. efter tekniske undersøgelser.

Såfremt bestyrelsen mener, at der separat skal foretages geotekniske miljøundersøgelser, herunder jordbundsundersøgelser, er disse ikke medtaget i ovennævnte to tilbud, i alt kr. 100.000 ekskl. moms.

Evt. miljøundersøgelser, herunder jordbundsundersøgelser, **vurderes ikke at være behov for eller at være nødvendige, i forbindelse med etablering af altaner**. Hvis dette arbejde ønskes udført, skal der foretages en særskilt vurdering af forhold og omfang af undersøgelser. Hvis bestyrelsen ønsker, at bede om mandat til denne undersøgelse, vil jeg vurdere, at der skal bruges

kr. 200.000,- ekskl. moms

Med venlig hilsen

**Sune Betak**

Projektchef/ restaureringsarkitekt  
Mob.: +45 2826 5410



Gammel Køge Landevej 57, 3.  
2500 Valby  
Tlf.: +45 7022 7715  
Web: [www.plan1.dk](http://www.plan1.dk)

ARI byggerådgivning og Plan1 Arkitekter er pr. 1. januar 2017 fusioneret. I den forbindelse bliver aktiviteterne i de to selskaber lagt sammen, og vi fortsætter under navnet Plan1 Byggerådgivning. Læs mere om det spændende nye fællesskab på vores hjemmeside: <http://www.ari.dk/om-os/aktuelt/ari-fusioneret-med-plan1>



**Bilag 2: Bestyrelsens bemærkninger (v/ Palle Aagaard) fra 28. februar 2017 til Altanudvalgets kommende forslag til GF 2017**

**ALTANER bemærkninger**

EN ANDELSHAVER ELLER GRUPPE AF ANDELSHAVERE KAN FORESLÅ HELT HVAD DEN(DE) SELV VIL TIL GENERALFORSAMLINGEN

Nedenstående er mit/bestyrelsens bud på hvad forslaget (forundersøgelsen) skal indeholde.

**Vigtigt:** Der skal bedes om en beløbsramme som gerne må afspejle et egentligt tilbud fra en rådgiver med rådgiveransvar. Generalforsamlingen skal sandsynligvis bedes om at bevilge ca. kr. 300.000 til forundersøgelsen/rapporten.

**Vigtigt:** Forundersøgelsen skal afdække alle relevante tekniske, økonomiske, finansielle, juridiske, foreningsretslige, arkitektoniske, projektførelsesmæssige spørgsmål og problemer samt andet relevant for forundersøgelsen.

**Vigtigt:** Forundersøgelsen betales af både ja-sigere og nej-sigere. Forundersøgelsen skal derfor afspejle både positive og negative sider af opførelsen af altaner.

**Vigtigt:** Forundersøgelsen/rapporten skal udarbejdes af professionel rådgiver med rådgiveransvar.

**Rapporten skal blandt andet yderligere indeholde i forhold til fremsendt udkast:**

Planlægning af implementering (projektplanlægning/projektkadence). Herunder projektorganisering, projektejerskab og evt. projektoverdragelse

Mulige finansieringsmetoder (optioner)

Konsekvens for ejendomsvurderinger, for andelskronen de første år, boligafgiften de første år.

Påvirkning af funktionalitet af uderum gård og gade (herunder transport i gården, cykelparkeringer etc.)

Konsekvens for bygning (pga. bløde underlag) hvis 257 altaner sættes op. Der skal med rådgiveransvar redegøres for at konstruktionen er egnet (dvs. ingen sætningsskader ol. opstår) evt. efter tekniske undersøgelser. (Der findes p.t. ingen dokumentation der udtaler sig om disse forhold mig bekendt). Endvidere bygningens egnethed mht. til opsætning af altaner og herunder konsekvens for nypudsede facade. Andre tekniske forhold herunder risiko for råd og svamp i eksisterende trækonstruktioner (bjælker) pga. altanerne.

Hvem kan få altaner og hvem kan ikke få altaner – helt nøjagtigt.

## *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

Ansvar/ejerforhold (inkl. ansvar for skadepåvirkning på bygning/facade og fremtidig vedligeholdelse) for den givne altan. Andelshaveren eller foreningen. Altså også hvem er ansvarlig, ud over garantiperioden, for fejlfunktion, evt. nedstyrtning, af altanen. Muligheder indenfor eksisterende vedtægter (foreningsjura). Videre og vigtigt: hvordan sikres at andelshavere, der ikke ønsker altaner, bliver helt økonomisk skadefri på kort og lang sigt.