



Referat af ordinær generalforsamling torsdag den 21. marts 2019

Tid: 21. marts 2018 kl. 18.30 **Sted:** AKB Beboerhuset, Lundtoftegade 41 B **Referat dato:** 8. april 2019

Dagsorden:

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

Fra bestyrelsen:

Ændringer til vedtægterne:

- A) § 7 om byggeprojekter - Bestyrelsen ansøges – det er ikke nok at anmelde.
- B) Genberegning af boligafgift og andelsværdi ved overdragelse af opbyggede lejligheder
- C) Bytte af lejligheder - § 8 stk 2
- D) Overdragelse må ikke finde sted i opadgående linje - §8 stk 1

Ændringer til ventelisteregler:

- E) Man skal være 18 år eller ældre for at blive skrevet på ekstern venteliste - § 12
- F) Forslag om ændring af Sammenlægning §1 stk 3

Forslag fremsat af bestyrelsen:

- G) Fremtid for gårdfester når disse konstant har mindre underskud som betales af foreningen
- H) Nedsættelse af udvalg vedrørende Skotterupgadehaver
- I) Boligafgiftsregulering på 1 % gældende fra 1. januar 2020

6. Valg til bestyrelsen

- a) Formandsvalg Brian O. Jørgensen genopstiller ikke (Bestyrelsen forslår Palle Aagaard)
- b) 2 bestyrelsesmedlemmer (Jesper Friis modtager genvalg)
- c) 1. bestyrelsessuppleant skal vælges (Charlotte Hedemann modtager genvalg)
- d) 2. bestyrelsessuppleant 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.



Vedrørende punkt 1. Valg af dirigent

Formand Brian O. Jørgensen bød velkommen til alle tilstedeværende: andelshavere evt. med ledsager, samt til foreningens advokat og revisor.

Formanden og bestyrelsen foreslog Nikolaj Nielsen som dirigent. Nikolaj blev valgt med akklamation.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt rettidigt og i det hele taget var lovligt indkaldt i forhold til vedtægternes §16.

Dirigenten konstaterede, at der ved mødets begyndelse var fremmødt 58 andelshavere og der endvidere var fremlagt 16 fuldmagter, hvilket betød at stemmegrundlaget var 74 stemmer.

Der var således fremmødt færre end 2/3 af alle andelshavere, hvilket ville få betydning i forbindelse med evt. vedtagelse af vedtægtsændringer i henhold til foreningens vedtægter

Vedrørende punkt 2. Bestyrelsens beretning

Formanden gennemgik bestyrelsens skriftlige beretning, som derefter blev taget til efterretning af generalforsamlingen.

Vedrørende punkt 3. Regnskab

Kasserer Elise Lassen fremlagde regnskabet for 2018.

Elise gennemgik året hensættelser af friværdi (generalforsamlingsbestemte reserver) på i alt 13 mio. og endvidere årets værdi af andelskronen.

Et medlem foreslog, at der blev udarbejdet en "oversigt" over de væsentligste ting/nøgletal i regnskabet

Afstemningen viste, at Regnskab 2018 og fastsættelse af andelskrone blev enstemmigt godkendt.



Vedrørende punkt 4. Budget

Kasserer Elise Lassen fremlagde budget for 2019 herunder årets vedligeholdelses/genopretningstiltag

Afstemningen viste, at budgettet for 2019 blev enstemmigt godkendt. Samtidig blev godkendt genopretningstiltag foreslået for 2019.

Vedrørende punkt 5. Forslag fra bestyrelsen

Ad A. Ændring af § 7 Forandringer. Forslag

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at vedtægternes § 7 stk. 2 og 3 forandres til nedenstående:

§ 7. Forandringer *(ny tekst tilføjet med rødt, sort tekst er oprindelig tekst)*
Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

Stk. 2 **Andelshaver skal ansøge bestyrelsen om tilladelse til at udføre forandringer. Arbejdet må ikke påbegyndes før bestyrelsen har givet tilladelse.** ~~Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, anmeldes til bestyrelsen.~~ Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandringers forsvarlighed og lovlighed. Andelshaveren bærer ansvaret, hvis forandringerne ikke er udført håndværksmæssigt forsvarligt eller ikke er i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.

I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse/anmeldelse, skal byggetilladelsen/anmeldelse samt det specifikke projekt – herunder beskrivelse samt skitser, tegninger og evt. beregninger – forevises bestyrelsen, som **eventuelt** udsteder fuldmagt for videre ansøgning hos bygningsmyndighederne.

Når anmeldelse/byggetilladelse foreligger fremsendes kopi heraf til bestyrelsen inden arbejdet iværksættes, efterfølgende fremsendes eventuel ibrugtagningstilladelse.



Efter diskussion blev gået til afstemning som viste at 2 var i mod og 2 var hverken for eller imod. Resten for. Forslaget blev således vedtaget med mindst 2/3 af stemmerne og skal behandles på en ekstraordinær generalforsamling inden det er endeligt vedtaget.

Ad B) Andelsindskud og boligafgift for lejligheder, der er arealmæssigt forandret. Forslag til ændring af vedtægt

Bestyrelsen indstiller, at generalforsamlingen vedtager en tilføjelse til henholdsvis § 3. Andel og § 5. Boligafgift, således andelsindskud og boligafgift for lejligheder, der er arealmæssigt forandret over tid bliver beregnet på samme måde som vedtaget i 2016.

§ 3. Andel (eksisterende tekst med sort, tilføjet tekst med rød)

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres andels oprindelige indskud.

Stk. 2 Ved særlige andele (lejligheder), dvs. andele der er arealmæssigt forandret som fx ved sammenlægninger og opbygninger, beregnes andelens oprindelige indskud.

a. Ved sammenlægninger af andele anvendes summen af de oprindelige andele som det beregnede oprindelige indskud.

b. Ved andre arealmæssige forandringer tages udgangspunkt i andelens oprindelige indskud per oprindeligt antal kvadratmeter (areal) af andelen. Herefter bestemmes/opmåles det nye areal af andelen (lejligheden). For opbygninger på loft bestemmes det nye areal som angivet i stk. 3. Det beregnede oprindelige indskud for disse tilfælde er således det oprindelige indskud per kvadratmeter ganget med det nye areal af lejligheden.

Ved eksisterende opbygninger, hvor andelsindskuddet er beregnet anderledes end angivet ovenfor, foretages en genberegning af indskuddet ved førstkommende overdragelse af andelen som angivet i § 8. En eventuel positiv difference mellem den nye og den oprindelige andelsværdi tilfalder foreningen i forbindelse med overdragelsen.

Såfremt en eksisterende opbygning bliver arealmæssigt ændret, foretages en genberegning af andelsindskuddet som angivet i § 8.

Stk. 3. Ved opbygninger på loft bestemmes den tilføjede arealandel ved anvendelse af "Bekendtgørelse om beregning af arealet af boliger og erhvervslokaler"

(Arealbekendtgørelsen: bekendtgørelse 311 af 27/6 1983) § 1 litra d. Andelens nye areal er således det oprindelige areal af andelen lagt sammen med (adderet) den tilføjede arealandel.

Stk. 4 Bestyrelsen er forpligtet til mindst en gang om året at udarbejde en ajourført liste over samtlige andele i foreningen, hvoraf der bl.a. fremgår de enkelte andeles (lejligheders) adresse, oprindelige indskud (alternativt: beregnede oprindelige indskud) samt lejlighedens aktuelle areal.

Stk. 5 Andelene kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 8 og andelsboligforeningsloven § 6 b.



Stk. 6 For den indbetalte andel udstedes en købsaftale/overenskomst, lydende på navn. Bortkommer denne, kan bestyrelsen udstede en ny, der skal angive, at det træder i stedet for den bortkomne købsaftale/overenskomst. Overenskomsten fungerer også som andelsbevis

§ 5. Boligafgift (eksisterende tekst med sort, tilføjet tekst med rød)

Boligavgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen.

Stk. 2 Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse svarer til boligernes indbyrdes andelsværdi. Undtaget er dog beslutninger om fælles udgifter, hvis størrelse er ens for alle boliger.

Stk. 3 Erhvervsvirksomhed må ikke uden bestyrelsens samtykke drives fra lejlighederne i foreningens ejendom.

Stk. 4 Ved andele, der er arealmæssigt forandret som fx ved sammenlægninger og opbygninger, beregnes andelens nye boligafgift således:

a. Ved sammenlægninger af andele anvendes summen af de oprindelige andeles boligafgift, dog under hensyntagen til at den sammenlagte andel ikke betaler mere end én gang for fælles udgifter, hvis størrelse er ens for alle boliger.

b. Ved opbygninger tages udgangspunkt i det nye areal af andelen som angivet i § 3 stk. 3. Boligafgiften for det nye areal bliver beregnet ved brug af andelens oprindelige boligafgift fratrukket fælles udgifter, hvis størrelse er ens for alle boliger, opgjort per oprindeligt antal kvadratmeter af andelen. Denne boligafgift per kvadratmeter bliver ganget med størrelsen på det opbyggede areal. Den samlede boligafgift for den opbyggede lejlighed bliver den oprindelige boligafgift plus boligafgiften for det nye opbyggede areal.

Ved eksisterende opbygninger, hvor boligafgiften er beregnet anderledes end angivet ovenfor, foretages der en genberegning af boligafgiften ved førstkommende overdragelse af andelen som angivet i § 8 eller såfremt opbygningen bliver arealmæssigt ændret.

Der kom ændringsforslag til teksten i §3 stk 2 b. Eksisterende tekstforslag ”En eventuel positiv difference mellem den nye og den oprindelige andelsværdi tilfalder foreningen i forbindelse med overdragelsen.” blev af generalforsamlingen ændret til ”En eventuel difference mellem den nye og den oprindelige andelsværdi tilfalder eller udlignes af foreningen”

Der blev stemt om det ændrede ændringsforslag til §3 stk 2 b. Afstemningen viste at ingen var imod, 6 var hverken for eller imod og resten for forslaget. Forslaget blev således vedtaget med mindst 2/3 af stemmerne og skal behandles på en ekstraordinær generalforsamling inden det er endeligt vedtaget.



Der blev derefter stemt om ny §5 stk 4. Afstemningen viste at ingen var imod, der var 3 hverken for eller imod, og resten for forslaget. Forslaget blev således vedtaget med mindst 2/3 af stemmerne og skal behandles på en ekstraordinær generalforsamling inden det er endeligt vedtaget.

Ad C Vedtægtsændring §8 stk. 2 Overdragelse og bytte. Forslag

Bestyrelsen indstiller følgende ændringer af vedtægternes §8 stk. 2 til generalforsamlingen:

§ 8 Overdragelse *(eksisterende tekst med sort, tilføjet tekst med rødt)*

Stk. 2 Personer på den interne eller eksterne venteliste skal henvende sig til bestyrelsen indenfor 4 uger efter at salget af andelen er offentliggjort. Herefter kan andelen sælges på anden måde.

- a. Ønsker en andelshaver at bytte sin bolig internt, kan dette ske efter aftale med bestyrelsen. Eksternt bytte er ikke tilladt.
- b. En andelshaver kan ikke deltage i et bytte medmindre andelshaveren har beboet foreningen i mindst 3 år
- c. Bestyrelsen må ikke tillade et bytteforhold, hvis bestyrelsen er vidende om, at en af parterne straks efter byttet vil forlade foreningen

Efter diskussion blev stemt om ny §8 stk 2 b. Der var 7 stemmer i mod, 15 hverken for eller imod, resten stemte for forslaget. Forslaget blev således vedtaget med mindst 2/3 af stemmerne og skal behandles på en ekstraordinær generalforsamling inden det er endeligt vedtaget.

Der blev videre stemt om ny §8 stk 2 c. Der var 23 stemmer i mod, 2 hverken for eller imod, 49 stemmer for forslaget. Forslaget blev derfor endeligt forkastet.

Ad D Ændring af § 8 Overdragelse. Forslag

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at vedtægternes § 8 Overdragelse (og ventelistereglernes § 1) ændres til følgende:

§ 8. Overdragelse *(fjernet tekst med overstregning, sort tekst er oprindelig tekst)*

Ønsker en andelshaver at ophøre sit medlemskab og fraflytte sin bolig, sker overdragelsen efter følgende orden:

- a. Til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige ~~op eller~~ nedstigende linje, eller til personer, der i de seneste 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.



Efter diskussion trak bestyrelsen forslaget. Generalforsamlingen pålagde bestyrelsen på næste ordinære generalforsamling at genfremsætte en variant af forslaget, som indfører karenstid fx på 3 år ved overdragelser som beskrevet i §8 stk 1 a.

Ad E Ændring af ventelisteregler § 12. Ekstern venteliste Forslag

Bestyrelsen indstiller følgende ændring til ventelistereglernes § 12 Ekstern venteliste til generalforsamlingen:

Ekstern venteliste (sort tekst er eksisterende tekst, ny tekst er med rødt)

§ 12 På den eksterne venteliste kan indtegnes ikke-medlemmer **over 18 år**, der er indstillet af en andelshaver, personer der kontakter bestyrelsen, samt personer, der tidligere har været skrevet op på den interne venteliste, som beskrevet i § 5.

Efter diskussion blev der stemt. Der var 2 imod og 12 hverken for eller imod; resten for forslaget, som derfor blev vedtaget endeligt.

Ad F Ændring til ventelisteregler Sammenlægning § 1 stk 3. Forslag

Bestyrelsen indstiller følgende ændring af ventelistereglerne til generalforsamlingen_

Sammenlægning (sort tekst er eksisterende tekst, overstreget tekst udgår, tekst med rødt indgår som nyt)

§ 1 Retten til sammenlægning af lejligheder er begrænset på følgende måde:

3. Anmeldelse om nedlægning af en bolig ved sammenlægning skal indsendes af køberen til kommunen senest ~~14 dage efter underskrift af overdragelsesaftalen.~~ **to. måneder efter dato for overdragelse.** Til anmeldelsen skal vedlægges bestyrelsens fuldmagt, der kræver aflevering og godkendelse, byggebeskrivelse, tegninger af fremtidige forhold samt selve anmeldelsen

Efter diskussion blev der stemt. Der var 0 imod og 1 hverken for eller imod; resten for forslaget, som derfor blev vedtaget endeligt.



Ad G Skal foreningen afholde gårdfester. Beslutning

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at den diskuterer og ved afstemning afgør om der skal afholdes årlige gårdfester i Bispegaarden indtil evt. anden beslutning tages. Afstemningstema:

Skal foreningen fortsat afholde årlige gårdfester indtil evt. anden beslutning træffes.

Efter diskussion blev der stemt. Der var 1 imod og resten for afstemningstemaet. Foreningen skal således stadig dække underskud fra gårdfester.

Ad H Skotterupgadehaveudvalg. Forslag

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der nedsættes et udvalg med følgende opgave:

Opgaverne for Skotterupgadehaveudvalg

Ifølge foreningens Vedligeholdelsesplan skal Skotterupgadehaverne renoveres. Udvalget har til formål at få skitseret et forslag til aktiviteter under renoveringen samt hvad de enkelte aktiviteter skal indeholde. Udvalget arbejder under en budgetramme på ca. kr 300.000 og skal som følge deraf estimere hvad de foreslåede aktiviteter koster. Udvalget kan indhente tilbud på alle eller nogle aktiviteter.

Udvalget tilrettelægger selv sit arbejde, men skal som minimum tage stilling til følgende:

1. Renovering af trapper til hovedindgange samt trappeskakt til ”undergang”
2. Cykelparkering i Skotterupgade
3. Helhedsindtrykket af Skotterupgade (dvs. hensyntagen til genboen på den anden side af vejen)
4. Beplantning og hegn

Bestyrelsen udpeger koordinator og sekretær for udvalget, som består af et antal andre medlemmer udpeget af generalforsamlingen.

Udvalget skal arbejde sammen med bestyrelsen, men kan fremsætte selvstændigt forslag til en generalforsamling, hvor udvalgets arbejde fremlægges til godkendelse. Alle medlemmer af gruppen skal være enige i (konsensus) forslaget, der fremlægges på ordinær generalforsamling 2020.

Følgende tilmeldte sig udvalget

Mai S. Jensen andel 28, Camilla Jensen andel 129, Simona Panowski andel 34, Tine Säbel andel 65, Lise Læssøe Eiler andel 64, Marie Vinther andel 76



Ad I) Boligafgiftsregulering på 1 % gældende fra 1. januar 2020. Forslag

For at imødekomme almindelige prisstigninger, forslår bestyrelsen at boligafgiften reguleres med 1 %.

Efter diskussion blev stemt om forslaget. Der var ingen imod og 2 hverken for eller imod; resten for hvorfor forslaget blev vedtaget

Vedrørende punkt 6. Valg til bestyrelsen

a) Formandsvalg. Brian O. Jørgensen genopstiller ikke

Både Stefan Schlottmann og Palle Aagaard erklærede sig som kandidater til formandsposten. Afstemningen resulterede i at Palle fik 55 og Stefan fik 11 stemmer. Palle Aagaard er således ny formand for Boligforeningen Bispegaarden.

b) 2 bestyrelsesmedlemmer

Både Niels Jelsbak, Jesper Friis og Anders M. Hansen erklærede sig som kandidater til de 2 bestyrelsesposter. Efter ”dobbelt” stemmeafgivelse fik Jesper 62 stemmer, Niels 52 stemmer og Anders 21 stemmer. Jesper Friis og Niels Jelsbak er således medlemmer af bestyrelsen for Boligforeningen Bispegaarden

c) 1 bestyrelsessuppleant

Både Charlotte Hedemann, Stefan Schlottmann og Frede Christiansen erklærede sig som kandidater til suppleantposterne.

Efter ”dobbelt” stemmeafgivelse fik Charlotte 63 stemmer, Stefan fik 39 stemmer og Frede fik 36 stemmer.

Charlotte Hedemann er således 1. suppleant til bestyrelsen

d) 2 bestyrelsessuppleant

Stefan Schlottmann er 2. suppleant til bestyrelsen, jf. ovenfor

Bestyrelsen udgøres således af Formand Palle Aagaard, Kasserer Elise Lassen, bestyrelsesmedlemmer Lars Olsen, Jesper Friis og Niels Jelsbak



Vedrørende punkt 7. Valg af intern revisor/medlemsrevisor

a) 1 intern revisor

Martin Christensen blev valgt uden andre kandidater til posten

b) 1 intern revisorsuppleant

Charlotte Hedemann blev valgt uden andre kandidater til posten

Vedrørende punkt 8. Valg af ekstern revisor

Statsautoriseret revisor BHA v/Palle H. Johansen blev genvalgt

Vedrørende punkt 9. Evt.

Andelshavere opfordres til at melde sig til gårdfestudvalget. Følgende har tilmeldt sig: [Nicoline](#) andel 53, Mail Lassen andel 275, Kim Jessica andel 185, Alexandra Panowski andel 221, Tine Säbel andel 65, Ursula Nielsen andel 216

Cykelparkeringen i gården er lidt kaotisk

Andelshaverne bør støtte op om det fælles arbejde som fx arbejdsweekenden

Forslag til generalforsamlinger burde publiceres på Facebooksiden med henblik på mulighed for diskussion og kommentering inden generalforsamlingen

Husk at tage vasketøj ned fra tørrestativerne så der også er plads til andre andelshaveres vasketøj
Vinduerne trænger til genopretning mv.

Dirigent: Nikolaj Nielsen

Formand: Palle Aagaard

Kasserer: Elise Lassen

Bestyrelsesmedlemmer:

Jesper Friis

Lars Olsen (fraværende)

Niels Jelsbak