



## A/B På Bjerget

### Referat af ordinær generalforsamling 2014

Tirsdag den 25. marts 2014 kl. 19.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i A/B På Bjerget, på TK's Udomsgård, Tuborgvej 185, 2450 København NV.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Formanden aflægger beretning.
3. Foreningens reviderede regnskab forelægges, herunder fastsættelse af andelskronen.
4. Foreningens budget for det kommende år forelægges.
5. Forslag:
  - a. Forslag fra Helle Fog, På Bjerget 4, 1. tv.: Det foreslås, at følgende tilføjes foreningens husorden § 6: *"Der er rygeforbud på foreningens fælles indendørsarealer: hoved- og køkkentrapperne, loftrum, kældere og kældergange."*
6. Valg af bestyrelse, suppleanter, administrator, revisor og vurderingsmand.
7. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 74 andelshavere, heraf 7 ved fuldmagt, ud af i alt 212. Herudover deltog statsautoriseret revisor Anders Holmgaard Christiansen, AP Revision og administrator Janne Jensen, CEJ Ejendomsadministration A/S.

Formand Søren Maix bød forsamlingen velkommen og gik derefter over til behandling af dagsordenen.

#### **Ad 1 Valg af dirigent**

Som dirigent valgtes Morten Østrup Møller, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

#### **Ad 2 Bestyrelsens beretning**

Formanden henviste til sin beretning, som var udsendt sammen med indkaldelsen.

Som supplement til den allerede fremsendte blev der spurgt til og drøftet følgende:

- Trapperenovering, hvilke vil blive udført i 2014. bestyrelsen oplyste, at de steder, hvor trappen fungerer både som hoved- og køkkentrappe har 1. prioritet, og vil blive lavet først.
- Vinduessagen. Her var bestyrelsen med hjælp fra foreningens kritiske revisor Christoffer Vedel i dialog med malerfirmaet. Bestyrelsen håber, at sagen kan lukkes i løbet af foråret.
- Stor ros til viceværterne. Thomas og Leon supplerede hinanden rigtig godt, og derfor er de også ligeværdige i ansættelsen og det fungerer godt.

Der var herefter ikke yderligere til beretningen, som blev taget til efterretning.



### **Ad 3 Forelæggelse af reviderede regnskab og fastsættelse af andelskronen**

Statsautoriseret revisor Anders Holmgaard Christiansen gennemgik årsregnskabet for 2013 i hovedtræk.

Resultatopgørelsen udviste et overskud på 2.283.999 kr. efter afdrag på prioritetsgæld og en balance på 210.855.133 kr.

Bestyrelsen havde foreslået en uændret andelskrone i forhold til sidste år på 9.249,70 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Den nye valuarvurdering er steget 8 mio. kr. i forhold til 2013. Ejendommen er nu vurderet til 198 mio. kr. Der er samlet hensættelser til vedligeholdelse og imødegåelse af værdireguleringer i regnskabet på ca. 16,8 mio. kr.

Der blev spurgt til foreningens lån, og om bestyrelsen overvejede at bruge den opsparede likviditet til at lave en delindfrielse af lånet. Hertil svarede bestyrelsen, at man fulgte med i udviklingen og løbende holdt øje med, om det kunne svare sig.

Efter et par yderligere spørgsmål til regnskabet blev dette og andelskronen på kr. 9.249,70 pr. m<sup>2</sup> enstemmigt godkendt.

### **Ad 4 Forelæggelse af budget for det kommende år**

Administrator Janne Jensen gennemgik budgettet for 2014. Der var budgetteret med indtægter på 9.842.830 kr. og udgifter inkl. afdrag på prioritetsgæld på 9.793.936 kr.

I budgettet er der hensat 1 mio. kr. til fremtidig vedligeholdelse og 2 mio. kr. til renoveringsopgaver jf. vedligeholdelses-planen. Opgaverne for 2014 er beskrevet i bestyrelsens beretning.

Der er desuden budgetteret med en stigning i boligafgiften på 0,25 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. måned fra den 1. april 2014. Stigningen i boligafgiften er baseret på udviklingen i foreningens faste udgifter, således at stigningerne i de faste udgifter også svarer til stigningen i boligafgiften, så beløbet til vedligeholdelse i budgettet ikke bliver udhulet.

Herefter kunne dirigenten konstatere, at budgettet for 2014 med ovennævnte forhøjelse af boligafgiften var enstemmigt godkendt.

### **5 Forslag A**

Helle Fogs forslag til rygeforbuddet var motiveret i, at det var i tråd med udviklingen i samfundet, og at ingen ønskede ufrivilligt at blive generet af røg.

Efter en kort debat med indlæg både for og imod forslaget satte dirigenten det til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 39 stemmer for og 23 imod.



## **Ad 6 Valg**

Formand Søren Maix og bestyrelsesmedlem Johnny Hansen modtog begge genvalg. Begge blev valgt med akklamation.

Som suppleanter modtog Hanne Schou Rønning og Lars-Peter Christiansen begge genvalg. Begge blev valgt med akklamation.

Bestyrelsens sammensætning blev:

Formand Søren Maix	(på valg i 2016)
Næstformand Morten Hansen	(på valg i 2015)
Bestyrelsesmedlem Pia S. Jensen	(på valg i 2015)
Bestyrelsesmedlem Ira Koch	(på valg i 2015)
Bestyrelsesmedlem Johnny Hansen	(på valg i 2016)
Suppleant Lars-Peter Christiansen	
Suppleant Hanne Schou Rønning	

Kritisk revisor Morten Østrup Møller modtog ikke genvalg.

Bestyrelsen takkede ham for 20 år som kritisk revisor og bestyrelsen rådgiver i mange forskellige sager i løbet af årene. I stedet blev Rita Christiansen valgt for 2 år.

Kritisk revisor Rita Christiansen	(på valg i 2016)
Kritisk revisor Christoffer Vedel	(på valg i 2015)

Som administrator blev CEJ Ejendomsadministration A/S genvalgt.

Revisor A.P. statsaut. revisorer blev ligeledes genvalgt.

Som vurderingsmand blev OBH Gruppen genvalgt.

## **Ad 7 eventuelt**

Der var fremlagt regnskab for beboerlokalet, som blev godkendt uden bemærkninger. Formanden benyttede lejligheden til at rose beboerrumsgruppen for den store indsats i løbet af året.

Under eventuelt blev følgende drøftet:

- Muligheden for, at en forening kunne købe en andel som et kollektiv. I dag er det ikke muligt, da en forening ikke kan overholde vedtægternes bestemmelser om bopælspligt. Før generalforsamlingen og medlemmerne kan tage stilling til sådanne, vil det kræve et konkret forslag.
- VVS-arbejder. Det er kun når det er fællesrør, herunder foreningens varmeanlæg, at beboerne skal bruge foreningens faste vvs-er.



- Miljøsortering. Foreningens beboere opfordres til at sortere deres affald bedre. Det er trist at se sodavandsdåser m.m. smidt i almindeligt husholdningsaffald, når containeren til metal står lige ved side af den til almindeligt skrald.
- Pizzabakker skal ikke i papcontaineren. Men i den almindelige affaldscontainer.
- Mas papkasserne sammen. Så kan der være dobbelt så mange i containeren.
- Stor ros til bestyrelsen for deres gode arbejde.

Sluttelig takkede dirigenten, for sine tid i foreningen både som beboer og som kritisk revisor, og sagde, at bestyrelsen stadig kunne ringe, hvis de manglede et råd eller en dirigent til den årlige generalforsamling.

Herefter var der ikke yderligere punkter til drøftelse, hvorefter dirigenten hævdede generalforsamlingen.

Dato: 2/4-2014

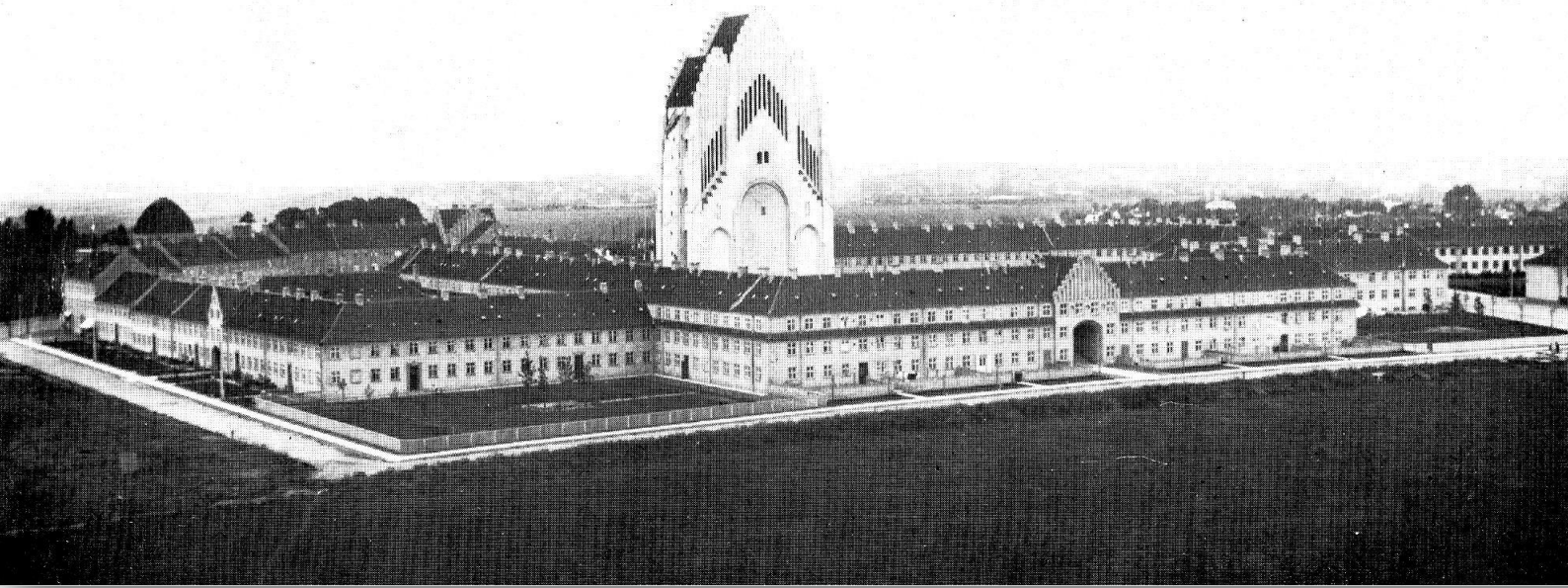
Som dirigent:

Morten Østrup Møller

Som referent:

Janne Jensen

Bestyrelsen i A/B På Bjerget:



Marts 2014.

## **Andelsboligforeningen "På Bjerget"**

### **Formandens og bestyrelsens beretning for arbejdsåret 2013.**

Hermed fremsendes formandens og bestyrelsens beretning for arbejdsåret 2013, sammen med indkaldelsen til foreningens ordinære generalforsamling, som afholdes

**Tirsdag den 25. marts 2014 kl. 19.00 på  
TK's Ungdomsgård,  
Tuborgvej 185, 2400 København N.V.**

Vi vil i hovedtræk beskrive hvad der er udført i det forløbne år, samt beskrive hvilke opgaver og renoveringsprojekter der skal udføres i arbejdsåret 2014.

#### **2013:**

Året 2013 nåede ikke at blive mange dage gammel, før sneen væltede ned over os, og dermed fik vicevært, bestyrelse og foreningens traktor rigeligt at se til.

Desværre måtte vi opsigte foreningens varmemester John Larsen efter lang tids sygdom. Bestyrelsen valgte at tilbyde John en fratrædelsesaftale, som blandt andet betød, at John og hans familie kunne blive boende i foreningen som lejer.

Samtidig påbegyndte vi annoncering på søgning af ny vicevært-medhjælper, hvor vi efterfølgende modtog rigtig mange ansøgninger, og efter en udvælgelse, samt en del samtaler med de potentielle, kunne vi med glæde byde viceværtmedhjælper Leon Jakobsen velkommen i A/B På Bjerget med ansættelse pr. 1. juni.

Som man kan se i regnskabet, er der opført et skyldigt beløb som skyldes at bestyrelsen har tilbageholdt den sidste betaling for maling af vinduer. Bestyrelsen er p.t. i forhandling med malerselskabet og vi forventer at få en endelig afslutning af sagen i løbet af foråret.

Ifølge drifts- og vedligeholdelsesplanen, fortsatte arbejdet med etablering af dræn på Tagensvej. Desværre blev arbejdet mere omfattende end planlagt, og dermed dyrere end budgetteret, da vi stødte på en utæt vandledning, samt manglende fundament under opgangspartierne. Udbedring af disse uforudsete arbejder betød en overskridelse af budgettet som kan ses i regnskabet.

Arbejdet med udskiftning af hække på ejendommen fortsatte, da vejret tillod det. Denne gang var det ved haverne på Wilhelm Birkedalsvej, hvor hækkene var i en sørgelig forfatning. Samtidig var det nødvendigt, at opsætte hegn ved tidligere plantede hække, da vi desværre har konstateret flere steder, hvor hækkene var ødelagt idet de blev benyttet til gennemgang. Vi opfordrer derfor alle til at benytte ind- og udgange til vores grønne arealer, så hækkene ugeneret kan vokse.

Opgangsdøre ved køkkentrapper er blevet gennemgået og repareret af tømrer som planlagt. I forbindelse med gennemgangen af dørene, fandt vi 2 døre som ikke var til at redde, og derfor er disse blevet udskiftet. Efterfølgende har vi fået malet de reparationer som der var, og i 2014 er der budgetteret med at få alle hoved- og køkkendøre malet.

Bestyrelsen havde budgetteret med at få 6 hovedtrapper totalrenoveret i 2013. Desværre tog arbejdet med forundersøgelser og referencetrappe længere tid end beregnet, og derfor er der kun blevet renoveret denne ene opgang, men nu har vi skabelonen for fremtidig renovering af vores opgange, samt indkøbt nye navneskilte til hele ejendommen. Arbejdet med renovering af opgange vil fortsætte i 2014.

Som alle ved, fik vi total renoveret vores legepladser i 2012. Dog var der nogle få mangler, som vi fik fuldt op på i 2013 med blandt andet ny sandkasse og legehus i den lille gård. Samtidig blev basketball stativ repareret, da denne ikke kunne klare stormen. Ligeledes gjorde vi brug af vores årlige serviceaftale på gennemgang af vores legepladser, så vi forsat kan bibeholde det høje sikkerhedsniveau.

Som alle ved, blev der afholdt ekstra ordinær generalforsamling den 13. november 2013 med 1 forslag om at udskifte nuværende TV-udbyder til WAOO, som forinden var blevet valgt ved en vejledende afstemning. Herefter påbegyndte bestyrelsen og WAOO planlægningen på installeringen af fiberkabler, samt at få afviklet samarbejdet med Comflex Network. Da vi har 6 måneders opsigelse på eksisterende TV-kort og nuværende udbyder, vil TV-signalet og internet fra WAOO kunne modtages pr. 1. juli 2014.

Indtil da, vil priserne på TV-pakkerne være uændret: Lille TV-pakke vil koster kr. 73,00, mellem TV-pakke kr. 210,00 og den store TV-pakke kr. 388,00.

Det har været nødvendigt at udskifte 96 meter hovedvandsledning på ejendommen, da der over de sidste års tid, har været flere reparationer på denne installation, som skyldtes rust og almindelig slidtage. Bestyrelsen indhentede derfor 2 tilbud, og Bad & Varme ApS gav os det billigste tilbud, som har udført opgaven til kr. 120.000,00.

Foreningens 2 varmecentraler er blevet vedligeholdt med diverse småreparationer, samt de faste servicebesøg med rensning og afkalkning af vores varmevandsbeholdere. Desværre har det igen i år været nødvendigt at tilkalde akut assistance, da vores anlæg er gået i stå på grund af uautoriseret indgriben på vores varmeanlæg. Dette medførte kolde radiatorer og manglende varmt vand, til stor gene for os alle. Bestyrelsen modtog herefter en regning på knap kr. 10.000,00 for følgeskaderne, og denne er videresendt til andelshaver som havde forårsaget dette nedbrud.

**Det er meget vigtigt hvis man skal have udskiftet/flyttet ens radiatorer eller varmtvandsrør, at dette arbejde bliver udført i dialog med bestyrelsen og foreningens håndværkere, så vi sikre foreningen og andelshavere unødvendige udgifter til efterjustering, ved uautoriseret indgriben på foreningens varme anlæg, jf. foreningens vedtægter §9.**

I 2013 har det været nødvendigt, at renovere 1 stk. badeværelsesgulv, samt diverse småreparationer. Der har også været en del rensning og udskiftning af faldstammer, samt reparation og udskiftning af nedløbsrør og tagrender på ejendommen. Dog ikke så mange som de foregående år. Dette skyldes blandt andet vores løbende udskiftning af gamle og gennemtærede faldstammer – blandt andet i forbindelse med renowing af badeværelsesgulve.

Der opstår løbende sætningsrevner på ejendommens facader, og disse bliver løbende repareret i samarbejde med vores murer. Der er blevet konstateret en del sætningsrevner i opgange På Bjerget 22 til 28. Bestyrelsen har valgt at gøre brug af teknisk bistand for at opklare årsagen til disse. Vi kender desværre ikke på nuværende tidspunkt omfanget, og dermed økonomien i denne sag. Derfor er der i renowingsbudgettet afsat mere end vanligt til reparation af murværk.

Tillige har der været reparationer på skralderum og de halvmure som flere steder omkranser vores ejendom. Mureren har også udført reparationer på vores tag flere steder, samt udskiftet tagvinduer hvor det var nødvendigt.

De 2 storme som vi oplevede sidst på året, medførte ekstra ordinær skader på taget, samt vandskader hos enkelte andelshavere. Foreningens murer har derfor haft nok at se til i forbindelse med dette. Udgifterne hertil, ca. kr. 150.000,00 er blevet dækket af foreningens forsikring

I forbindelse med, at mureren skulle udføre akutte reparationer på taget, har det flere gange været nødvendigt, at få adgang til private loftsrum. I de tilfælde hvor der ikke har været navn og telefonnummer påsat på døren til loftsrummet, har vi været tvunget til at klippe låsen op for at få adgang. I disse tilfælde dækker foreningen ikke udgiften til køb af ny lås! Der skal endnu en gang opfordres til at ALLE får opsat navn, adresse og telefonnummer på ens private lofts- og kælderrum.

Det har været nødvendigt at udskifte nogle dørpumper, samt småreparationer på vinduer. Elektrikeren har udført reparationer på blandt andet vores dørtelefoner. Maleren har haft en del at se til med reparationer efter vandskader, og blikkenslageren har også måtte udføre nogle reparationer – blandt andet, som før omtalt, udskiftning af tæret vandrør, knækkede faldstammer samt udskiftning af radiatorventiler.

**Vi opfordrer forsat andelshavere til at henvende sig øjeblikkeligt, hvis der observeres skader på ejendommen og i ens lejlighed. Småskader kan blive til store uoverskuelige skader med store omkostninger til følge. I forbindelse med salg af lejligheder, støder vi indimellem på sætningsrevner i lejligheder, som kunne have været repareret på et tidligere tidspunkt, og dermed formindsket skaderne og ikke mindst udgiften hertil.**

Der har også i 2013 været godt gang i salg af lejligheder, i alt 12 salg. Markedet har stabiliseret sig, og det er nu noget nemmere at få solgt sin lejlighed. P.t. er der 1 lejlighed sat til salg på foreningens hjemmeside, som flittigt bliver besøgt af beboere og interesserede købere.

Vi har jo som bekendt, OBH-gruppen til at vurdere vores lejligheder i forbindelse med salg. Bestyrelsen er fortsat tilfreds med samarbejdet, og derfor opfordre vi generalforsamlingen til at genvælge OBH-Gruppen som foreningens vurderingsmand.

Bestyrelsen er forsat tilfreds med samarbejdet med Arbejdernes Landsbank. Vi har som de foregående år, et flot afkast på vores indestående, og i 2013 har vi opnået kr. 111.500,00 i renteindtægter, som kan ses i regnskabet.

Foreningens revisor Kurt Christensen valgte i 2013 at gå på efterløn, og i forbindelse med dette generationsskifte i AP Revision, har Anders Holmsgaard Christiansen overtaget Kurt's arbejde. Bestyrelsen så denne anledning til, at indhente tilbud fra andre revisionsfirmaer. Efter gennemgang af disse tilbud – heriblandt nyt tilbud fra AP revision, foreslår bestyrelsen, at vi fortsætter samarbejdet med AP Revision.

Regeringen har besluttet, at ændre lovgivningen med hensyn til oplysningspligten i forbindelse med salg af andelslejlighed. Dette betyder en del ændringer i udformningen af regnskabet. Foreningens revisor Anders H. Christiansen vil forklare disse ændringer ved gennemgang af regnskabet på generalforsamlingen.

**Udover budgettet til almindelige reparationer og vedligeholdelse, er der i regnskabet under renovering, budgetteret med kr. 2,0 mio.**

***Følgende opgaver skal udføres i 2014:***

▪ Renovering af 6 stk. hovedtrapper	1.000.000,00
▪ Etablering af dræn	350.000,00
▪ Fuge af murværk, samt rep. af sætningsrevner På Bjerget 22-28	300.000,00
▪ Renovering af grønne arealer, heraf udskiftning af hæk	50.000,00
▪ Maling/reparation af hoved- og køkkendøre	300.000,00

Bestyrelsen er forsat tilfreds med samarbejdet med CEJ A/S. I 2013 har bestyrelsen deltaget i "gå hjem møder" hos CEJ, hvor forskellige relaterede virksomheder til en andelsforening, orienterer om nye tiltag indenfor branchen. Samtidig mødes vi med andre andelsforeninger, hvor der er mulighed for at udveksle gode råd og erfaringer med arbejdet som bestyrelse. Der er altid gode ideer at tage med hjem, så vi vil også i fremtiden deltage i disse "gå hjem møder"

Der blev afholdt sommerfest på plænen ved Grundtvigs Kirke den 1. juni, arrangeret af præst Palle Kongsgaard, menighedsplejen og menighedsrådet, samt et festudvalg, der bestod af andelshavere fra de omkringliggende foreninger. Foreningen sponserede igen i 2013 et beløb til arrangementet, da vi mener det er et godt tiltag med en god social atmosfære som vi ikke kan få for meget af. Vi glæder os allerede til sommerfesten i 2014, som vil blive afholdt lørdag den 21. juni.

Viceværtmedhjælperne Thomas Naskov og Leon Jakobsen har udover de daglige opgaver, bidraget med mange andre små opgaver, og er altid klar med en hjælpende hånd når en andelshaver har brug for det.

Viceværterne træffes dagligt mellem kl. 07.00 - 15.00, dog fredag mellem kl. 07.00 - 14.30. Thomas Naskov har tlf. nr. 22 27 10 08, og Leon Jakobsen har tlf. nr. 22 27 10 06.



Husk, hvis man har haft besøg af foreningens håndværkere, at udfylde et evalueringsskema med ris og ros, og herefter aflevere dette til bestyrelsen. Skemaet kan rekvireres hos viceværter, bestyrelse eller hentes på foreningens hjemmeside.

Erik P. Hansen administrerer forsat foreningens beboerlokale. Åbningstiderne for leje af lokale, er torsdage mellem kl. 19.00 – 20.00 Yderligere oplysninger, se foreningens hjemmeside. Der skal lyde en stor tak til Erik og resten af de andelshavere som sørger for driften af vores beboerlokale. Regnskabet fra beboerrummet er vedlagt indkaldelsen.

Husk at møde til foreningens ordinære generalforsamling:

**tirsdag den 25. marts 2014,  
kl. 19.00 på TK's Ungdomsgård,  
Tuborgvej 185, 2400 København N.V.**

Der vil blive serveret kaffe, te og wienerbrød fra kl. 18.30. Mød venligst op i god tid, så generalforsamlingen kan påbegyndes kl. 19.00

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

**Søren Maix  
Formand.**

**Morten Hansen  
Næstformand.**

**Johnny Hansen  
Bestyrelsesmedlem.**

**Ira Kock Larsen  
Bestyrelsesmedlem.**

**Pia S. Jensen  
Bestyrelsesmedlem.**