



A/B På Bjerget

Referat af ordinær generalforsamling 2016

Torsdag den 31. marts 2016 kl. 19.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i A/B På Bjerget, på TK's Undomsgård, 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 om benyttelsen af ledigt haveareal.
 - b. Bestyrelsen forslår, at der i vedtægtens § 11 tilføjes følgende som stk. 2:
" En andelshaver må ikke fremleje sin andel til erhvervsmæssig udlejning (fx AirBnB eller lignende) i kortere perioder. Man er kun berettiget til fremleje efter stk. 3 og 4."
Nuværende stk. 2 og stk. 3, rykkes og ændres til stk. 3 og stk. 4 og i § 11, stk. 1. konsekvensrettes henvisning fra stk. 2 og stk. 3 til stk. 3 og stk. 4.
 - c. Forslag til ændringer i husorden.
 - d1. Forslag fra Michael Bergmann om nedsættelse af haveudvalg for udarbejdelse af forslag til ny og tidsvarende prisfastsættelse på havelejen, samt fastsættelse af åremål for lejeaftalen.
 - d2. Forslag fra Michael Bergmann om nedlæggelse af udlejede haver og arealet skal overgå til fællesareal.
6. Valg af bestyrelse, suppleanter, administrator, revisor og vurderingsmand.
7. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 102 andelshavere, heraf 8 ved fuldmagt, ud af i alt 210. Herudover deltog Morten Østrup Møller, statsautoriseret revisor Anders Holmgård Christiansen, Grand Thornton 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.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslag 5b kunne ikke vedtages endeligt på denne generalforsamling, da der ikke var nok fremmødte, men såfremt 2/3 af de fremmødte stemte for forslagene, kunne det endeligt vedtages på en kommende generalforsamling.



Dirigenten foreslog, at der grundet punkterne, som var til behandling, blev nedsat et stemmeudvalg. Andelshaver Erik Hagemann og Pernille Sørensen, samt administrator Janne Jensen blev valgt til udvalget.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

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

Efter et par opklarende og uddybende bemærkninger blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3 Forelæggelse af reviderede regnskab og fastsættelse af andelskronen

Statsautoriseret revisor Anders Holmgaard Christiansen gennemgik årsregnskabet for 2015 i hovedtræk.

Resultatopgørelsen udviste et overskud på 1.612.472 kr. før afdrag på prioritetsgæld og en balance på 224.771.520 kr.

Bestyrelsen havde foreslået en uændret andelskrone i forhold til sidste år på 9.249,70 kr. pr. m².

Den nye valuarvurdering er steget 4 mio. kr. i forhold til 2015. Ejendommen er nu vurderet til 211 mio. kr.

Stigningen i valuarvurderingen er hensat i reserveerne til imødegåelse af værdiforringelser af ejendommen. Foreningen har samlet hensættelser til vedligeholdelse og imødegåelse af værdireguleringer i regnskabet på ca. 33,7 mio. kr.

Regnskabet og andelskronen på kr. 9.249,70 pr. m² blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 4 Forelæggelse af budget for det kommende år

Administrator Janne Jensen gennemgik budgettet for 2016. Der var budgetteret med indtægter på 9.969.139 kr. og udgifter inkl. afdrag på prioritetsgæld på 10.399.094 kr.

I budgettet er der afsat 3,7 mio. kr. til renoveringsopgaver jf. vedligeholdelsesplanen og 1,2 mio. kr. til almindelige løbende vedligeholdelse. Opgaverne fra vedligeholdelsesplanen er beskrevet i bestyrelsens beretning.

Der er desuden budgetteret med en stigning i boligafgiften på 0,39 kr. pr. m² pr. måned fra den 1. april 2016. Stigningen i boligafgiften er baseret på udviklingen i foreningens faste udgifter, så stigningen i de faste udgifter også svarer til stigningen i boligafgiften, og derved bliver beløbet til vedligeholdelse i budgettet ikke udhulet.

Herefter kunne dirigenten konstatere, at budgettet for 2016 med ovennævnte forhøjelse af boligafgiften var enstemmigt godkendt.



5 Forslag A

Signe Sand og Gitta Hammer fra haveudvalget uddybede forslag om oprettelse af et havelaug og motiverede forslaget om, at den ledige have blev brugt som en fælles nytte-/urtehave for de andelshavere, som indmeldte sig i havelauget.

Haven skulle tilrettelægges i kollektiv konsensus blandt dem, som ønskede at deltage i havelauget og bidrage til dyrkning af haven. Ordningens skulle forsøgsmæssigt løbe i 2 år, hvorefter det så igen skulle drøftes på generalforsamlingen. Blev forslaget vedtaget, vil haveudvalget indkalde til et møde, hvor beboerne, som er interesseret i at deltage i havelauget, kan komme og deltage oprettelse af laug og planlægningen.

Efter et par korte positive indlæg til forslaget satte dirigenten forslaget til skriftlig afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 63 stemmer for og 37 imod.

5 forslag B

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at det blev præciseret i vedtægten, at korttidsudlejning blandt andet via portaler som AirBnB ikke er tilladt. Så der ingen tvivl kunne være om, hvornår det er tilladt at fremleje sin lejlighed.

Forslaget afstedkom en del debat, herunder var nogle utilfredse med, at AirBnB blev nævnt i foreningens vedtægter. Nogle undrede sig over, at det var nødvendigt med en præcisering og andre tilkendegav, at de var tilhængere af mere liberale regler.

Dirigenten konstaterede, at foreningens gældende vedtægter allerede er til hinder for, at man videreudlejer selv i korte perioder med mindre den enkelte andelshaver opfylder de særlige regler, der giver adgang til fremleje af lejligheden.

Bestyrelsen valgte på den baggrund at trække forslaget.

5 Forslag C

Bestyrelsen havde stillet forslag til ændring af husorden på 3 punkter:

§6 ny ordlyd:

Af hensyn til brandfare, rengøring og passage må der ikke henstilles indbo, cykler eller andre effekter på trapper, reposer og andre indendørs fællesarealer. Der er rygeforbud på foreningens fælles indendørsarealer: Hoved- og køkkentrapperne, loftrum, kældere og kældergange.

Kælder og loftrum skal opmærkes med navn, adresse og telefonnummer på andelshaver der bruger rummet.

Bestyrelsen begrundede forslaget med, at det var en præcisering i henhold til gældende brandregler, og at et krav om opmærkning af loft- og kælderrum i husorden forhåbentlig vil gøre



det nemmere fremover at finde frem til brugeren af et rum, når der er behov for at komme ind til fællesinstallationer, som kan være i rummet.

Fra de fremmødte var der følgende bemærkninger til forslaget:

- Løsning på manglende plads til opbevaring af barnevogne, når de ikke må stå i opgangene.
- Indbo består også af sko. Der må ikke stå fodtøj i opgangen.
- Vigtigt at der ikke står ting i opgangen, som beboerne kan falde over.
- Sikkerheden og tryghed for at der er frie flugtveje ved brand
- Frygt for at evt. telefonnr. på opmærkning af depotrum kan misbruges.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning og det blev vedtaget med overvældende flertal.

§11 ny ordlyd:

Det er tilladt at holde husdyr i foreningen. Det er ikke tilladt at lufte husdyr på foreningens fællesarealer, og husdyr skal holdes i snor på foreningens område.

Bestyrelsen havde stille ændringsforslaget efter, der var kommet flere henvendelser fra beboerne omkring gener fra husdyr og deres færden i gården. Især, at der bliver luftet hunde i gården, og at de ikke altid er i snor, samt at ikke alle er lige gode til at fjerne dyrenes efterladenskaber.

Forslaget fik nogle kommentarer:

- Beboere i havehuset skal have deres hund i snor, når de færdes gennem gården.
- Gælder alle husdyr, både hunde og katte.
- Sidder du i gården, må din hund godt være der. Men den skal være i snor, den må ikke løbe rundt, og den må ikke luftes.

Efter yderligere et par bemærkninger blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med 42 stemmer for og 38 imod.

På forespørgsel konstaterede dirigenten, at de nye husordensregler er gældende for alle fra vedtagelsen.

§12 ny ordlyd:

Beboerne skal udvise hensyn i forbindelse med støjende adfærd og på ordentlig vis orientere omkringboende, før nødvendig støjende adfærd udfoldes. Brug af boremaskiner eller andet støjende værktøj må ikke finde sted efter kl. 20.

Vaskemaskiner og andre tekniske hjælpemidler skal installeres således, at de ikke ved støj eller på anden måde er til gene for ejendommen eller dens beboere.

Maskiner, der er opstillet i vaskerum, skal opmærkes med navn og adresse på ejeren, og må ikke være i brug efter kl. 22.00.



El-installationer på fællesarealer skal opmærkes med navn og adresse på hvilken lejlighed, de er trukket fra.

Ændringsforslaget var en udvidelse og præcisering, så den også indeholder brugen af vaskemaskiner og installationen af disse, igen som følge af henvendelser omkring gener til bestyrelsen.

Efter et par korte kommentarer fra forsamlingen satte dirigenten forslaget til afstemning, og det blev enstemmigt vedtaget.

5 forslag D 1 og 2

Der var fra Michael Bergmann stille forslag om nedsættelse af et haveudvalg, som inden 1. juni skulle stille med et forslag til en mere tidsvarende prisfastsættelse af lejen på haverne og evt. et åremål for leje af et haveareal.

Blev hovedforslaget forkastet, havde Michael Bergmann stille et tillægsforslag om, at alle nuværende haveaftaler skulle overgå til fællesareal og fri benyttelse for alle andelshavere inden for en rimelig frist, senest i løbet af 2017.

Michael Bergmanns oplyste, at forslagene var begrundet i nogle af de punkter, som var fremkommet på sidste års generalforsamling:

- I dag tildeles ledige haver efter anciennitet i foreningen, så ventetiden er meget lang.
- Mange af haverne vedligeholdes ikke ordentligt.
- Nogle af haverne virker ikke, som om de bliver brugt særlig meget af dem, som lejer dem.
- Størrelsen på lejen som ligger på 22-40 kr. pr. måned.

Michael Bergmann bad desuden om bestyrelsen ville svar på følgende:

- Baggrunden for nuværende praksis.
- Hvorledes nuværende prisniveau var fastlagt.
- Bestyrelsen holdning til forslaget.

Formand Søren Maix svarede på bestyrelsen vegne:

- at det i hans tid (over 25 år), og så vidt bestyrelsen kunne læse ud fra gamle referater mv., havde været kutyme siden foreningens stiftelse i 1959, at havearealerne blev til delt efter anciennitet,
- at lejen var fastsat for længe siden, og der lå ikke nogen historik om, hvordan den var fastsat,
- og at bestyrelsen samlede holdning til forslaget var, at de er imod ændring af gældende regler, og eventuel nedlægges af haverne for at omdanne dem til fællesarealer. Foreningen har allerede i dag store gårdområder og fællesareal, hvor der står borde og bænke, som alle frit kan benytte. Der er også en frygt for, at indretningen af åbne fællesarealer ud til vejområderne kan tiltrække besøg fra udefrakommende, som kan give problemer med larm og manglende oprydning.



Der var her efter en grundig drøftelse af forslaget omkring nedsættelse af et haveudvalg og ændring af prisfastsættelsen. Fra de fremmødte blev der kommenteret livligt:

- Emnet havde været drøftet for ca. 12 år siden, og her var ændringer af gældende praksis også blevet forkastet.
- Haverne havde primært været forbeholdt pensionister og til en pris alle kunne betale.
- Øgning af livskvalitet, for de ældre, som har haverne.
- Stiger prisen, vil haverne ikke være lige så attraktive for de beboere, som bor længst væk fra området med haver.
- En mindre stigning i leje ville ikke være urimelig.
- Stor ros til den eksisterende ordning og opfordring til, at den bibeholdes.
- Foreningen har store fællesarealer allerede, som alle kan benytte og har adgang til.
- Tidligere var der andre steder i foreningen frivilligt afgivet havearealer til indretning af fællesarealer med stor succes.
- Måske er der regler i den nye lokalplan omkring benyttelsen, der skal der tages højde for.
- Tidsbegrænsning vil betyde, at lysten til at bruge penge på fliser, planter og indretning måske ikke er så stor.
- De nuværende fællesareal er store, og der er masser af plads.
- Ros til forslaget som var gennemtænkt og fremtidssikret.
- Niveau for leje af nyttehaver på op til 200 m² i området lå på 850-1.050 kr. årligt.
- Mange af de andelshavere, som i dag lejer haverne, havde i mange år været ryggraden i foreningen og dens ildsjæle. De fortjente at leje haverne til en billig pris.
- Det nuværende system fungerer godt og opfordring til at bibeholde det.

Efter en lang og saglig debat satte dirigenten delforslag 1: *"Nedsættelse af et haveudvalg udarbejdelse af forslag om ny og tidsvarende prisfastsættelse på havelejen, samt fastsættelse af åremål for lejeaftalen"* til afstemning.

Efter skriftlig afstemning blev forslaget forkastet med 63 stemmer imod og 32 for, samt 5 blanke.

Herefter satte dirigenten delforslag 2: *"nedlæggelse af de nuværende haver og overgang af arealerne til fællesareal for alle"* til afstemning.

Efter skriftlig afstemning blev forslaget forkastet med 79 stemmer imod og 17 for, samt 4 blanke.



Ad 6 Valg

Formand Søren Maix og bestyrelsesmedlem Johnny Hansen modtog begge genvalg og 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 2018)
Næstformand Morten Hansen	(på valg i 2017)
Bestyrelsesmedlem Pia S. Jensen	(på valg i 2017)
Bestyrelsesmedlem Ira Koch	(på valg i 2017)
Bestyrelsesmedlem Johnny Hansen	(på valg i 2018)
Suppleant Lars-Peter Christiansen	(på valg i 2017)
Suppleant Hanne Schou Rønning	(på valg i 2017)

Kritisk revisor Rita Christiansen modtog genvalg og blev valgt med akklamation.

Kritisk revisor Rita Christiansen	(på valg i 2018)
Kritisk revisor Christoffer Vedel	(på valg i 2017)

Som administrator blev CEJ Ejendomsadministration A/S genvalgt.

Foreningens revisor Grant Thornton statsautoriserede revisorer blev ligeledes genvalgt.

Foreningens nuværende vurderingsmand hos OBH-gruppen stopper. Bestyrelsen fik derfor en bemyndigelse til at vælge en anden vurderingsmand, hvis det bliver nødvendigt. Det er vigtigt, at foreningen sikrer sig, at det er en kompetent vurderingsmand, som benyttes til udarbejdelsen af vurderingsrapporterne.



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.

Der lød en opfordring til at alle, som havde lejet beboerrummet, at huske at få leveret fade, skåle og bestik mv. retur til lokalerne for fremtidig brug. Prisen for at leje lokalerne dækker kun lejen og ikke også indkøb af manglende service.

Under eventuelt blev følgende drøftet:

- Barnevognsparkering er et stort problem, især adgangsveje og plads i kældrene. Der opfordres til, at der arbejdes på en fællesløsning. Bestyrelsen er klar over, at det er en stor udfordring i at finde pladser, som er egnede, men der arbejdes på en løsning.
- Hul i vejen ved Vilhelm Birkedalsvej. Vejen er kommunens. Bestyrelsen lovede at kontakte Københavns Kommune, Vej og Park, for at få repareret hullet.
- Bedre sikring af portene både forneden og øverst.

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

Dato: 10/5-2016

Som dirigent:

Morten Østrup Møller

Som referent:

Janne Jensen

Bestyrelsen i A/B På Bjerget: