



A/B På Bjerget

Referat af ordinær generalforsamling 2018

Torsdag den 22. marts 2018 kl. 19.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i A/B På Bjerget, på TK's Ungdomsgård, 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 Havelauget.
 - b. Forslag om fælles trappevask.
6. Valg af bestyrelse, suppleanter, administrator, revisor og vurderingsmand.
7. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 86 andelshavere, heraf 10 ved fuldmagt, ud af i alt 210. Herudover deltog Morten Østrup Møller, statsautoriseret revisor Anders Holmgaard 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.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

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

Efter et par opklarende og uddybende bemærkninger blev beretningen godkendt.



Ad 3 Forelæggelse af reviderede regnskab og fastsættelse af andelskronen

Statsautoriseret revisor Anders Holmgaard Christiansen gennemgik årsregnskabet for 2017 i hovedtræk.

Resultatopgørelsen udviste et overskud på 2.132.705 kr. før afdrag på prioritetsgæld. Balance udgjorde pr. 31. december 2017, 275.052.173 kr.

Den nye valuarvurdering var steget 34 mio. kr. i forhold til 2017. Ejendommen er nu vurderet til 271 mio. kr.

Bestyrelsen havde i løbet af 2017 benyttet den bemyndigelse, de fik på sidste års generalforsamling til at indfri foreningens realkreditlån i Nykredit på 12.629.422 kr. samt renteswap aftalen på 311.871 kr. Indfrielsen var sket med foreningens opsparede midler og forening har nu ikke længere nogen realkreditgæld.

Som følge af den store stigning i valuarvurderingen foreslog bestyrelsen en stigning i andelskronen til 11.243,96 kr. pr. m².

Den resterende del af stigning i ejendomsværdien skulle hensættes i reserverne til imødegåelse af værdiforringelser af ejendommen. Foreningen har efter stigningen i andelsværdien samlet hensættelser til vedligeholdelse og imødegåelse af værdireguleringer i regnskabet på i alt 60 mio. kr.

Bestyrelsen præciserede, at hensættelserne til værdiforringelser var vigtige, så foreningen har mulighed for at fastholde andelskronen, hvis boligmarkedet skulle ændre sig.

Regnskabet og andelskronen på 11.243,96 kr. pr. m² blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 4 Forelæggelse af budget for det kommende år

Administrator Janne Jensen gennemgik budgettet for 2018. Der var budgetteret med indtægter på 9.965.153 kr. og udgifter på 9.040.311 kr.

I budgettet er der afsat 3,320 mio. kr. til renoveringsopgaver jf. vedligeholdelsesplanen og 1,2 mio. kr. til almindelige løbende vedligeholdelse. Opgaverne fra vedligeholdelsesplanen er beskrevet i formandens og bestyrelsens beretning.

Der er ikke budgetteret med stigninger i boligafgiften for 2018.

Der var ingen spørgsmål til budgettet, hvorefter dirigenten kunne konstatere, at budgettet for 2018 var enstemmigt godkendt.



5 A Havelaug

Der var fra havelauget stillet forslag om at gøre den 2-årige prøveperiode, som var blevet vedtaget i 2016, permanent. Poul Damgaard nævnte kort hvad laugets formål er, samt at der p.t. er 10 andele, som er tilknyttet havelauget, men nye brugere er altid velkomne til at deltage i fællesskabet.

Der var ingen spørgsmål til forslaget, hvorefter forslaget blev enstemmigt godkendt.

5 B Fælles trappevask

Der var fra Gitte Blom Christensen stillet forslag om, at den nuværende ordning med at andelshaverne selv vaskede trapper, blev ændret til en fælles foreningsbetalt løsning. Forslaget var begrundet i, at flere og flere af foreningens trapper nu var renoverede, og det er vigtigt, at de bliver vedligeholdt med de rigtige produkter, så trapperne kunne forblive pæne i mange år.

Udgiften til en samlet løsning udgør 16.000 kr. pr. måned eller årligt 192.000 kr. Der var 2 muligheder for at finansiere udgiften; enten ved en stigning i boligafgiften svarende til 88 øre pr. kvm. nu eller ved at lade udgiften indgå i den almindelige løbende drift af foreningen.

Det blev bemærket fra bestyrelsen, at valgte generalforsamlingen alternativ 2, som ikke indebar en boligafgiftsstigning nu, ville det nok alt andet lige betyde en stigning i boligafgiften på budgettet for 2019.

På forespørgsel om fordeling af udgifterne præciserede dirigenten, at alle fællesudgifter – med mindre de afregnes efter målt forbrug – skal fordeles efter de enkelte lejlighedernes areal. Der er en nøje sammenhæng mellem andelshavernes andel i foreningens formue (andelsværdi) og fordelingen af foreningens driftsudgifter.

Der var en del indlæg fra generalforsamlingen, herunder:

- Det ville komme til at koste mest for de andelslejligheder med størst antal kvm, fordi det skal følge den nuværende fordelingsnorm, som foreningen har.
- Grunden til at beboerne tidligere valgte at trapperne skulle vaskes af dem selv, var fordi foreningen ville spare op til renovering af trapperne.
- At hver opgang har en forskellig holdning til hvor ofte, der skal vaskes.
- Mange af opgangene har i forvejen en holdbar og velfungerende ordning.
- Det er ikke altid sikkert, at den professionelle trappevasker udfører arbejdet ordentligt.

Dirigenten dekretede skriftlig afstemning om forslaget.

Efter afstemningen kunne dirigenten konkludere, at forslaget blev nedstemt med 46 stemmer imod, 35 stemmer for og 5 blanke.



Ad 6 Valg

Formand Søren Maix og bestyrelsesmedlem Johnny Hansen blev begge genvalgt med akklamation for en ny 2-årig periode.

Ira Koch udtrådte af bestyrelsen og til posten opstillede Poul Damgaard og Gitte Blom Christensen.

Efter en skriftlig afstemning kunne dirigenten konkludere, at Poul Damgaard var valgt til bestyrelsen for en 1-årig periode.

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 2020)
Næstformand Morten Hansen	(på valg i 2019)
Bestyrelsesmedlem Pia S. Jensen	(på valg i 2019)
Bestyrelsesmedlem Poul Damgaard	(på valg i 2019)
Bestyrelsesmedlem Johnny Hansen	(på valg i 2020)
Suppleant Lars Peter Christiansen	(på valg i 2019)
Suppleant Hanne Schou Rønning	(på valg i 2019)

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

Kritisk revisor Rita Christiansen	(på valg i 2020)
Kritisk revisor Christoffer Vedel	(på valg i 2019)

Som administrator blev CEJ Ejendomsadministration A/S genvalgt.

Foreningens revisor Grant Thornton statsautoriserede revisorer blev ligeledes genvalgt.

Foreningens vurderingsmand Børling Rådgivning og Formidling ApS havde fusioneret med Pålsson Arkitekter AS i løbet af året, hvilket nu var firmaets navn.

Pålsson Arkitekter AS blev herefter valgt som foreningens vurderingsmand.

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 punkter tillige drøftet:

- Der blev gjort opmærksom på, at man savnede de gamle bankoaftener. Formanden opfordrede til, at der selvstændigt blev nedsat et nyt aktivitetsudvalg til arrangering af dette. Henvendelse til ansvarlig for beboerlokalet Erik Hansen.
- Flere beboere takkede bestyrelsen for det gode arbejde og den robuste økonomi, som foreningen har.
- Der blev gjort opmærksom på, at der mangler oprydning i cykelkælderen, hertil oplyste bestyrelsen, at dette blev gjort hvert andet år, og derfor vil det ske i år.
- Ud fra et konkret eksempel, blev der gjort opmærksom på, at medlemmerne ikke var blevet informeret angående reovering af grønne arealer. Der blev opfordret til at afholde et beboermøde inden fremtidige reoveringer af grønne arealer.
- En beboer ville gerne vide, hvornår det var muligt at udskifte de nuværende vinduer. Hertil oplyste bestyrelsen, at man har haft kontakt med Københavns Kommune, som har svaret, at der ifølge Lokalplanen kun må repareres og ikke udskiftes vinduer.
- Der blev opfordret til at foretage vedligeholdelse af den nuværende legeplads. Bestyrelsen oplyste herefter, at legepladserne bliver gennemgået hvert år, og at der i den forbindelse selvfølgelig vil blive taget hånd om eventuelle skader på udstyret mv.
- Der blev gjort opmærksom på, at de tilhørende tørrelofter er fyldt med effekter, som har stået der i flere år. Formanden opfordrede opgangene til at samles og sammen fjerne effekterne.

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

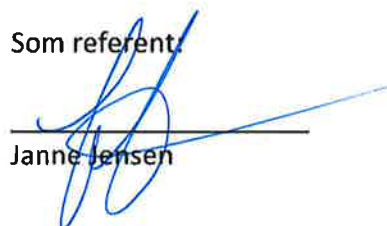
Dato: 16/4-2018

Som dirigent:



Morten Østrup Møller

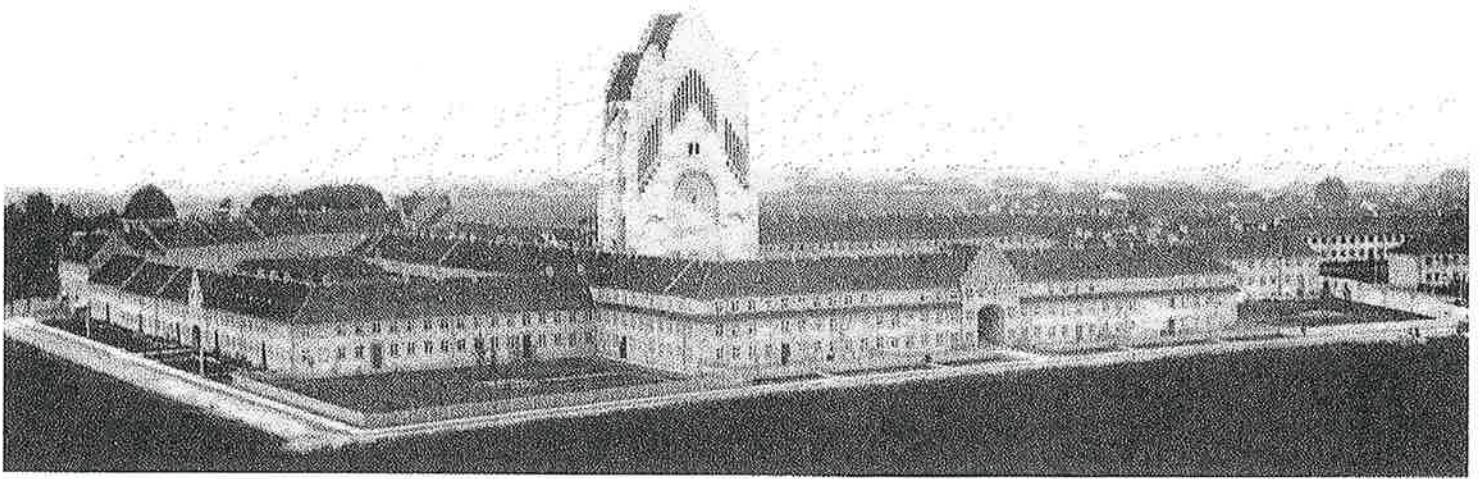
Som referent:



Janne Jensen

Bestyrelsen i A/B På Bjerget:





Marts 2018.

Bilag.

**Andelsboligforeningen
"På Bjerget"**

Formandens og bestyrelsens beretning for arbejdsåret 2017.

Hermed fremsendes formandens og bestyrelsens beretning for arbejdsåret 2017, sammen med indkaldelsen til foreningens ordinære generalforsamling, som afholdes

**Torsdag den 22. marts 2018 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 2018.

2017:

Ifølge drifts- og vedligeholdelsesplanen, fortsatte arbejdet med etablering af dræn rundt På Bjerget. I 2017 gjaldt det fra nr. 36, for- og bagside, hvor der har været konstateret vand indtrængen i kældre og kældergange. Der var her budgetteret med kr. 325.000,00 ifølge indhentet tilbud. Prisen for dette, blev dog "kun" kr. 285.000,00.

5 hovedtrapper er blevet totalrenoveret i 2017. Arbejdet med renoveringen af hovedtrapper, har i 2017 været mindre omfattende end tidligere år. De foregående år, har givet os en del overraskelser, i form af rustne jern i terrazzo konstruktionen og lignede. Derfor var der i budgettet taget højde for sådanne eventuelle ekstra omkostninger, men da vi i 2017 heldigvis ikke har stødt på større skader, er den endelige udgift for renoveringen af 5 hovedtrapper blevet væsentlig mindre end budgetteret. Den samlede udgift blev på kr. 518.000,00. Arbejdet med totalrenovering af opgange, vil fortsætte i 2018.

Boldburet i den store gård, blev som bekendt udskiftet til et nyt og mindre støjende hegn i 2016. Da dette arbejde blev udført sidst på året, var det ikke muligt at etablere asfalt, og derfor blev dette arbejde udført i løbet af 2017. Udgiften hertil var som budgetteret kr. 50.000,00.

I 2017 har ejendommens grønne arealer gennemgået en større renovering/udskiftning af ligusterhæk, samt fældning af træer og ny beplantning i bede. Bestyrelsen planlægger at fortsætte arbejdet med udskiftning af ligusterhække og beplantning i bede i 2018. Sådant et arbejde, ser altid visuelt voldsomt ud, men med tiden vil de nye hække og anden beplantning, som er blevet udskiftet, danne rammen om en hyggelig atmosfære i vores gårde, som vi er vant til. Udgiften i 2017 blev kr. 352.000,00.

Arbejdet med renovering af opgangsdøre omkring kirken, er desværre slet ikke forløbet som forventet! I skrivende stund er arbejdet endnu ikke færdigafsluttet. Bestyrelsen er absolut ikke tilfreds med dette, og har derfor indgået samarbejdsaftale med andet firma, til fremtidige opgaver.

Ejendommens kældervinduer og gitre er blevet repareret og malet i 2017. Der blev her budgetteret med kr. 400.000,00 – endelig pris på arbejdet blev kr. 389.000,00. Efterfølgende, er der opstået rust gennemtrængning på nogle få gitre. Bestyrelsen er i dialog med foreningens maler om dette, og forventer at få dette udbedret i 2018 uden meromkostninger.

Foreningens portlåger, havde i deres relative korte levetid, allerede fået mange slag og ridser og trængte derfor til at blive malet. Derfor måtte vi undvære vores gitterlåger i ca. 1 ½ uge i løbet af foråret. Dette var desværre ikke nogen billig omgang - kr. 60.000,00, **så vær venligst opmærksom ved passage med cykler, barnevogne og lignende.**

Som de foregående år, er foreningens murværk blevet gennemgået for sætningsrevner og manglende fuger. Der var budgetteret med kr. 100.000,00 og som man kan se i regnskabet, har udgiften været som budgetteret.

I 2017 blev loftet i bestyrelseslokalet, samt gårdmandskontoret lydisoleret, og i den forbindelse blev El-installationerne lovliggjort, samt belysning udskiftet. Udgiften til dette arbejde, blev budgetteret til kr. 130.000,00 men da udgiften til lovliggørelse af El-installationerne ikke blev så omfattende som frygtet, blev den faktiske udgift på kr. 102.000,00.

Som budgetteret, blev foreningens lille varmecentral, som var fra 1984, renoveret og opdateret i 2017. Arbejdet forløb som planlagt, der har dog været få efterjusteringer af pumper etc. men ikke mere end hvad man kan forvente ved sådan en renovering/udskiftning. Der var budgetteret med kr. 400.000,00 og den endelige pris lød på kr. 332.000,00.

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 varmeanlæg, jf. foreningens vedtægter §9

I 2017 har det været nødvendigt at udskifte nogle få utætte vandrør. Der har også været en del rensning og udskiftning af faldstammer, samt reparation og udskiftning/tilpasning af nedløbsrør og tagrender på ejendommen. Der er ligeledes løbende blevet udskiftet radiatorventiler hos andelshavere.

Mureren har udført arbejder flere steder på ejendommen, og der er i 2017 blevet udskiftet få tagvinduer, samt en del reparationer af taget hvor det var nødvendigt. Enkelte af tagreparationerne skyldes stormskader, som er blevet dækket af foreningens forsikring.

I forbindelse med, at foreningens håndværkere skulle udføre akutte reparationer, har det flere gange været nødvendigt, at få adgang til private loftsrum/kælderrum. I de tilfælde hvor der ikke har været navn og telefonnummer påsat på døren til loftsrummet/kælderrum, har vi været tvunget til at klippe låsen op for at få adgang. Ifølge vores husorden, skal alle kælder/loftsrum være opmærket med navn og telefonnummer med den andelshaver som benytter kælder/loftsrum. I den forbindelse, opfordrer vi alle til at sætte navn på ens vaskemaskine/tørretumbler som står på fællesarealer (vaskekældre)

Det har været nødvendigt at udskifte nogle dørpumper. Bestyrelsen får mange henvendelser vedrørende opgangsdøre som ikke kan lukke helt i. Ved henvendelse direkte til gårdmændene, kan dette oftest løses med en justering af dørpumpen, som gårdmændene straks udfører.

Elektrikeren har udført reparationer på blandt andet trappebelysning, samt andre småreparationer. Maleren har udført en del reparationer efter blandt andet vandskader hos andelshavere, og foreningens låsesmed, har rensset, justeret og udskiftet låse hvor det har været nødvendigt.

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.

Foreningen har i løbet af 2017 været involveret i en tvist med en andelshaver, som har medført at der var brug for en ekstern advokat, da bestyrelsen blev stævnet for kr. 17.162,50 samt kr. 10.000,00 for tilbagebetaling af afpresningspenge/byggenotat. Andelshaver, tog også denne sag op på generalforsamlingen i 2017 under eventuelt, hvor kompleksiteten omkring byggesager blev diskuteret, hvilket også fremgår af referatet fra generalforsamlingen sidste år.

Foreningens udgifter til advokat i forbindelse med denne sag, har beløbet sig til kr. 18.750,00 – heraf har foreningens retshjælpsforsikring dækket kr. 10.000,00.

Sagen er hævet af retten og foreningen betragter den som lukket.

Sagen har kostet rigtigt meget tid og ekstra arbejde i bestyrelsen. Den har været meget personlig, og der har været en tone og trusler, som ikke har kunnet undgå at påvirke bestyrelsesmedlemmerne og deres familier. I bedes alle huske på, at bestyrelsesmedlemmerne også kun er beboer i foreningen. De, som sidder i bestyrelsen, gør det frivilligt og for at vi alle skal have et godt sted at bo. Derfor opfordres der også til at holde en god tone overfor hinanden.

I december måned opsagde vores sidste lejer i foreningen deres lejemål. I den forbindelse besluttede bestyrelsen, at lejligheden ikke skulle udlejes igen, men overgå til andelsbolig. Derfor blev lejligheden slået op i beboerbladet, hvor det var muligt for interesserede, at søge på lejligheden efter anciennitet, ifølge foreningens vedtægter. Det var i denne forbindelse nødvendigt, at afholde ekstra ordinær generalforsamling, for at få ændret en passage i vores vedtægter, omhandlende salg af sidst udlejet lejemål i foreningen. Derfor blev der indkaldt til ekstra ordinær generalforsamling i december måned, til afholdelse i januar måned 2018. Foreningen vil ved salg af denne lejlighed, opnå en ekstra indtægt på ca. kr. 875.000,00.

Der har været 7 salg af andelslejligheder i 2017. Bestyrelsen er forsat godt tilfreds med den ydelse som foreningens vurderingsmand Paul Børling leverer, og derfor vil vi opfordre generalforsamlingen til, at genvælge Paul Børling som foreningens vurderingsmand.

Bestyrelsen er forsat tilfreds med samarbejdet med Arbejdernes Landsbank. Vi har i 2017 opnået kr. 18.727,00 i renteindtægter på vores indestående, hvilket er betydelig lavere end de foregående år. Denne tendens med faldende renteindtægter, fik bestyrelsen til at foreslå, at vi fik mandat af den sidste ordinære generalforsamling til at indfri vores lån.

På generalforsamlingen i 2017, fik bestyrelsen mandat til at indfri foreningens lån, hvis dette var fordelagtigt. Bestyrelsen valgte derfor, at indfri foreningens lån i september måned, og dette vil naturligvis fremgå af regnskabet for 2017.

Nybolig har udfærdiget den ejendomsvurdering, som er grundlag for værdiansættelsen af vores andelskrone. Igen i år, har vi fået en pæn stigning, og som det kan ses i regnskabet, er vores ejendom nu vurderet til 271 mill. Bestyrelsen er af den opfattelse, at denne forøgelse i ejendomsværdien, skal komme os alle til gode, hvilket kan ses i vores forslag til fastsættelse af ny andelskrone. Bestyrelsen har dog valgt at reservere i alt 50 mill. til imødegåelse af værdiforringelse, samt fremtidige renoveringer af ejendommen.

Udover budgettet til almindelige reparationer og vedligeholdelse, er der i regnskabet under renovering, budgetteret med kr. 3.320.000,00.

Følgende opgaver skal udføres i 2018:

▪ Renovering af 5 stk. hovedtrapper	800.000,00
▪ Etablering af dræn	500.000,00
▪ Fuge af murværk	100.000,00
▪ Renovering af grønne arealer, heraf udskiftning af hæk	350.000,00
▪ Hvælving i tvillingeporte	700.000,00
▪ Udskiftning af trapper til cykelkld., samt gård	400.000,00
▪ Udskiftning af skralderumsbelægning	75.000,00
▪ Flytning af skralderum Peter Rørdamsvej 21	250.000,00
▪ Belysning skralderum	45.000,00
▪ Udskiftning af kompressionstanke	100.000,00

Bestyrelsen er fortsat tilfreds med samarbejdet med CEJ A/S. Det har været nødvendigt, at benytte os af ekstra ydelser fra CEJ A/S i form af teknisk bistand, samt juridisk rådgivning på enkelte sager.

Der blev igen i 2017 afholdt sommerfest på plænen ved Grundtvigs Kirke den 10. juni, arrangeret af præst Palle Kongsgaard, menighedsplejen og menighedsrådet, samt et festudvalg, der bestod af andelshavere fra de omkringliggende foreninger. Foreningen sponserede igen i 2017 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 2018, som bliver afholdt lørdag den 2. juni.

Foreningens gårdmænd, Claus Andersen og Michael Nielsen gør i dagligdagen et stort arbejde for at holde vores områder pæne og ryddelige, og de er altid klar med en hjælpende hånd til de andelshavere som har brug for dette.

Gårdmand Claus Andersen og gårdmand Michael Jensen træffes dagligt mellem kl. 07.00 - 15.00, dog fredag mellem kl. 07.00 - 14.30 på telefon 22 27 10 06/22 27 10 08.

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 fortsat 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:

**Torsdag den 22. marts 2018,
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 Koch Larsen
Bestyrelsesmedlem.**

**Pia S. Jensen
Bestyrelsesmedlem.**