



A/B På Bjerget

Referat af ordinær generalforsamling 2020

Tirsdag den 17. november 2020 kl. 19.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i A/B På Bjerget, i Dansekapellet, Bispebjerg Torv 1, 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. Bestyrelsen foreslår, at § 6, stk. 4 i vedtægten udgår.
 - b. Bestyrelsen anmoder om bemyndigelse til at bruge ca. 800.000 kr. til et pilotprojekt og oplæg vedrørende tag- og vinduesudskiftning. Udgiften dækkes af foreningen opsparet kapital.
 - c. Bestyrelsen stiller forslag om fælles trappevask.
Den årlige udgift udgør ca. 185.000. I tilbuddet indgår 2 gange vask og rengøring af hovedtrapper og 1 gang bagtrapper hver måned. Den årlige udgift til trappevask dækkes af den almindelige drift og indarbejdes fremover i det årlige budget for andelsboligforeningen.
 - d. Ændringsforslag fra Preben Lietmann, fordeling af udgifterne til trappevask, hvis forslag 5c vedtages.
 - e. Forslag fra John Hansen, om nedtagning af lågerne ved C.J. Brandts Vej 19-23.
6. Valg af bestyrelse, suppleanter, administrator, revisor og vurderingsmand.
7. Eventuelt.

---o0o---

Repræsenteret på generalforsamlingen var 73 andelshavere, heraf 20 ved fuldmagt, ud af i alt 211. 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.

Generalforsamlingen havde være udskudt siden marts på grund af covid-19 og de begrænsninger som det havde medført for forsamlinger.



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 punkt 5a og 5d ikke kunne vedtages endeligt på denne generalforsamling, da der ikke var nok fremmødte, hvis 2/3 af de fremmødte stemte for forslagene, kunne de endeligt vedtages på næstkommende generalforsamling.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

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

Der blev fra forsamlingen spurgt ind til foreningens valuarvurdering. Det blev af revisor oplyst, at generalforsamlingen oprindeligt skulle have været afholdt før Blackstone-indgrebet, hvorfor der ikke var taget højde for indgrebet i valuarvurderingen.

Det betyder også, at den valuarvurdering, som indgik i 2019 årsrapporten, er den vurderingen, som foreningen har mulighed for at fastfryse i fremtidige årsrapporter. Foreningens skal dog være opmærksom på, hvis de ud i fremtiden vælger at bruge en nyere valuarvurdering til fastsættelse af andelsværdien, så ville foreningen ikke senere kunne gå tilbage og bruge den fastfrosne, den ville falde bort.

Efter et par yderligere opklarende spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3 Forelæggelse af reviderede regnskab og fastsættelse af andelskronen

Statsautoriseret revisor Anders Holmgaard Christiansen gennemgik årsregnskabet for 2019 i hovedtræk.

Resultatopgørelsen udviste et overskud på 508.911 kr. før afdrag på prioritetsgæld. Balance udgjorde pr. 31. december 2019 325.351.194 kr.

Den nye valuarvurdering var steget 15,5 mio. kr. i forhold til 2019. Ejendommen er nu vurderet til 316,8 mio. kr.

Bestyrelsen foreslog at andelskronen skulle stige til 12.000 kr. pr. m². Stigning i ejendomsværdien havde bestyrelsen valgt skulle tilgå andelshaverne i form af en stigning i andelsværdierne. Foreningen har samlede hensættelser til vedligeholdelse og imødegåelse af værdireguleringer i regnskabet på 93,8 mio. kr.



I henhold til lovgivning gennemgik Statsautoriseret revisor Anders Holmgaard Christiansen nøgleoplysningsbilag 4, med foreningens centrale økonomiske nøgletal.

Regnskabet og en andelskrone på kr. 12.000 pr. m² blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 4 Forelæggelse af budget for det kommende år

Administrator Janne Jensen gennemgik budgettet for 2020. Der var budgetteret med indtægter på 9.962.301 kr. og udgifter på 11.851.451 kr. Budgetunderskuddet dækkes af foreningens tidligere overskud og opsparat kapital.

I budgettet er der afsat 6,1 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 ikke budgetteret med stigninger i boligafgiften for 2020.

Der var ingen spørgsmål til budgettet, hvorefter dirigenten kunne konstatere, at budgettet for 2020 var enstemmigt godkendt.

5a afskaffelse af andelsbeviser

Bestyrelsen foreslog at vedtægtens § 6 stk. 4 omkring andelsbeviser udgår af vedtægten.

Forslaget var begrundet med at andelsbeviset ikke har nogen betydning mere efter bankerne kan tinglyse deres lån i andelsboligbogen. Det giver kun ekstra administration for henholdsvis bestyrelse, administrator og andelshaver. Desuden koster det andelshaver et unødvendigt gebyr for udarbejdelse af et nyt bevis hvis det gamle er bortkommet.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og foreløbig vedtaget med samtlige stemmer for. Dirigenten konkluderede, at vedtægtsændringen kan endelig vedtages på næste generalforsamlingen, hvis 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget uanset antal af fremmødte.

Generalforsamlingen tilsluttede sig, at foreningen allerede fra den foreløbige vedtagelse praktiserede ud fra, at reglen var udgået af vedtægten.

5b Pilotprojekt tag- og vinduesudskiftning

Bestyrelsen anmodede om at måtte igangsætte et pilotprojekt omkring en tag- og vinduesudskiftning med et budget på indtil 800.000 kr. for valg af rådgiver og udbud. Projektet skulle ende ud i, hvilke muligheder foreningen har for en udskiftning og være grundlag for et fremtidig oplæg til en generalforsamling.

Foreningens interne revisor Christoffer Vedel motiverede forslaget, og oplyste at, at da foreningens bygningsmasse er meget stor, er det vigtigt at projekteringen og udførelsen bliver meget grundig, da et så stort projekt er en langstrakt og tidskrævende affære, og det er vigtigt, at alt bliver gennemarbejdet.

Derfor var oplægget, at der skulle igangsættes et pilotprojekt, hvor erfaringer om bygningerne og konstruktionerne kun samles, til brug for et samlet udbud på størstedelen af bebyggelsen. Pilotprojektet var tænkt til at tage udgangspunkt i Havehuset og dets vinduer og taget. Indledningsvis skal pengene bruges til at finde en rådgiver og få udarbejdet et projekt- og udbudsmateriale på Havehuset. Herefter skal pilotprojektets realisering behandles på en efterfølgende generalforsamling.

I pilotprojektet skal muligheder for, at de øverste lejligheder kunne få muligheden for at udvide op i tagetagen tillige undersøges.

Når foreningen skal i gang med taget, er det en god ide også at undersøge vinduerne og mulighederne for at få dem optimeret omkring lydgener, træk og isoleringsevne. Dette enten i form af nye vinduer eller forsatsruder, afhængig af hvad kommunen ville acceptere i den fredningsplan, som gælder for området.

Der var fra de fremmødte en god debat med mange indlæg:

- Vinduerne, der findes producenter, som kan levere vinduer, som lever op til kommunens krav.
- Taget er utæt, og det trækker ind, det mærkes især i de øverste lejligheder.
- Muligheden for at udvide lejlighederne op i tagetagen, kan give de mange børnefamilier mulighed for at få ekstra areal og blive boende.
- Reparationsudgifterne på taget bliver ikke mindre.
- Ingen grund til at bruge penge på et tag og vinduer som fungerer.
- Ved at kombinere tag og vinduer, kan der spares penge på byggeplads, stillads mv.
- Hvis areal i tagetagen bliver til boligareal, bliver der flere indtægter i foreningen, som kommer alle til gode.
- Opfordring til at være obs på optimering af isolation i taget mm.
- Træk på naboejendommenes erfaringer, da de fornyeligt har været det samme igennem.
- Vigtigt at der var gennemsigtighed i projektet.
- Opfordring fra bestyrelsen til at interesserede meldte sig til et tagudvalg, som kan hjælpe med projektet.

Efter lidt yderligere debat blev forslaget sat til skriftlig afstemning.

Efter afstemningen kunne dirigenten konkludere, at forslaget om bemyndigelse til bestyrelsen for brug af indtil 800.000 kr. på projektering af et pilotprojekt blev vedtaget med 66 stemmer for, 2 imod og 2 blanke.

5c og d Fælles trappevask og vedtægtsændring

Bestyrelsen havde stillet forslag om, at trappevask fremover skal indgå i foreningens budget og betales via den almindelig drift. Forslaget bundede i et ønske om, at standen på de nyrenoverede opgange fastholdes og de fremstår ens og pæne.

Der var fra andelshaver Preben Lietmann stillet et forslag omkring fordelingen af udgifterne, som han foreslog skulle fordeles efter en anden fordelingsnøgle end den normale, som er areal. Forslaget var stillet som et ændringsforslag til vedtægtens § 8, 1, hvor følgende ønskes tilføjes:

”Dog kan generalforsamlingen vedtage, at visse omkostninger, som virker uhensigtsmæssig og økonomisk uretfærdigt ved ovennævnte fordelingsnøgle, fordeles efter andre principper fx antal lejligheder, antal opgange osv.”

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.
- 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.

Der blev herefter fra forsamlingen bedt om skriftlig afstemning.

Efter afstemningen kunne dirigenten konkludere, at forslaget om fælles trappevask blev nedstemt med 38 stemmer imod, 31 stemmer for og 1 blanke.

Det betød at ændringsforslaget i punkt 5d bortfaldt.

5 E Fjernelse af porte ved C.J. Brandts Vej

Der var fra John Hansen stillet forslag om, at portene, som var blevet vedtaget i 2019 og opsat her i 2020, blev fjernet, da de var til gene for mange, og det gav ingen mening, at de var blevet opsat.

Bestyrelsen oplyste, at de netop var blevet opsat for at begrænse muligheden for uhensigtsmæssig færden og parkering af biler på de 2 veje, som er brandveje. Portene som er valgt, er valgt ud fra et langtidsholdbart og æstetisk udgangspunkt. De valgt porte skulle ses som en helhed for foreningen, sammen med de porte, som allerede fandtes.

Efter lidt drøftelse af for og imod, satte dirigenten herefter forslaget til afstemning og det blev forkastet med overvældende flertal.

Ad 6 Valg

Formand Søren Maix modtog genvalg og blev valgt med akklamation.

Bestyrelsesmedlem Johnny Hansen opstillede til posten, dog kun indtil førstkommende ordinær generalforsamling 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 2022)
Næstformand Gitte Blom Christensen	(på valg i 2021)
Bestyrelsesmedlem Erik Hansen	(på valg i 2021)
Bestyrelsesmedlem Poul Damgaard	(på valg i 2021)
Bestyrelsesmedlem Johnny Hansen	(på valg i 2021)
Suppleant Lars-Peter Christiansen	(på valg i 2021)
Suppleant Hanne Schou Rønning	(på valg i 2021)

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

Kritisk revisor Rita Christiansen	(på valg i 2022)
Kritisk revisor Christoffer Vedel	(på valg i 2021)

Som administrator blev CEJ Ejendomsadministration A/S genvalgt.

Foreningens revisor Grant Thornton statsautoriserede revisorer blev ligeledes genvalgt.

Foreningens vurderingsmand Børling Rådgivning og Formidling ApS tidligere Pålsson Arkitekter AS blev ligeledes 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.

Fremad rettet vil regnskabet for beboerlokalet være indarbejdet i foreningens årsrapport.

Under eventuelt blev følgende punkter tillige drøftet:

- Der blev spurgt til brændeovne i foreningen og forurening fra dem. Bestyrelsen oplyste, at alle brændeovne var registrerede hos foreningen. Nye må ikke opsættes, og er der vedligeholdelseskrav til de eksisterende, er udgiften andelshavers. Hvis andelshaver ikke vedligeholder skorsten mv., skal brændeovnen nedlægges. Der er 3-4 stk. tilbage i foreningen.
- Lys brænder i opgangene hele aften og natten. Bestyrelsen oplyste, at det var efter ønske fra de ældre beboere og for at skabe tryghed på de mørke trapper. Foreningen brugte spare- pærer for at spare på udgiften til el.
- Hvorfor er der ikke opsat vandmålere i foreningen. Administrator oplyste, at foreningen havde fået foretaget en beregning for et par år siden, som viste at det økonomisk ikke hang sammen. Foreningens forbrug og udgiften til vand sammenholdt med, at der i de fleste af lejlighederne skulle opsættes minimum 4, nogle steder 6 koldt- og varmtvandsmålere, gjorde at det ikke var økonomisk rentabel. Et tjek af beregningen har vist, at selv efter en 12-årig periode ville investeringen ikke være tjent hjem, og målerne har en levetid på 8-10 år.
- Bestyrelsen. Flere beboere takkede bestyrelsen for det gode arbejde og den robuste økonomi, som foreningen har.

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

Dette dokument er underskrevet digitalt af dirigenten, referent og bestyrelsen ved brug af NemID. Underskrifter fremgår af dokumentets sidste side.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Janne Jensen

Referent

På vegne af:

Serienummer: CVR:29803250-RID:1249553782607

IP: 86.58.xxx.xxx

2020-11-23 14:39:53Z

NEM ID 

Søren Maix

Bestyrelsesformand

På vegne af:

Serienummer: PID:9208-2002-2-825149987650

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-11-23 15:08:50Z

NEM ID 

Johnny Michael Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af:

Serienummer: PID:9208-2002-2-317299034983

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-11-23 15:40:32Z

NEM ID 

Gitte Helene Blom Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af:

Serienummer: PID:9208-2002-2-515408557476

IP: 94.145.xxx.xxx

2020-11-23 20:40:05Z

NEM ID 

Morten Østrup Møller

Dirigent

På vegne af:

Serienummer: PID:9208-2002-2-894342037911

IP: 93.160.xxx.xxx

2020-11-25 07:50:21Z

NEM ID 

Poul Damgaard Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af:

Serienummer: PID:9208-2002-2-599492148901

IP: 2.130.xxx.xxx

2020-11-25 15:12:11Z

NEM ID 

Erik Palle Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af:

Serienummer: PID:9208-2002-2-042411998667

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-11-25 18:00:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E3CCG-NFEIH-3PAPU-8NU2U-BB555-WZZ81

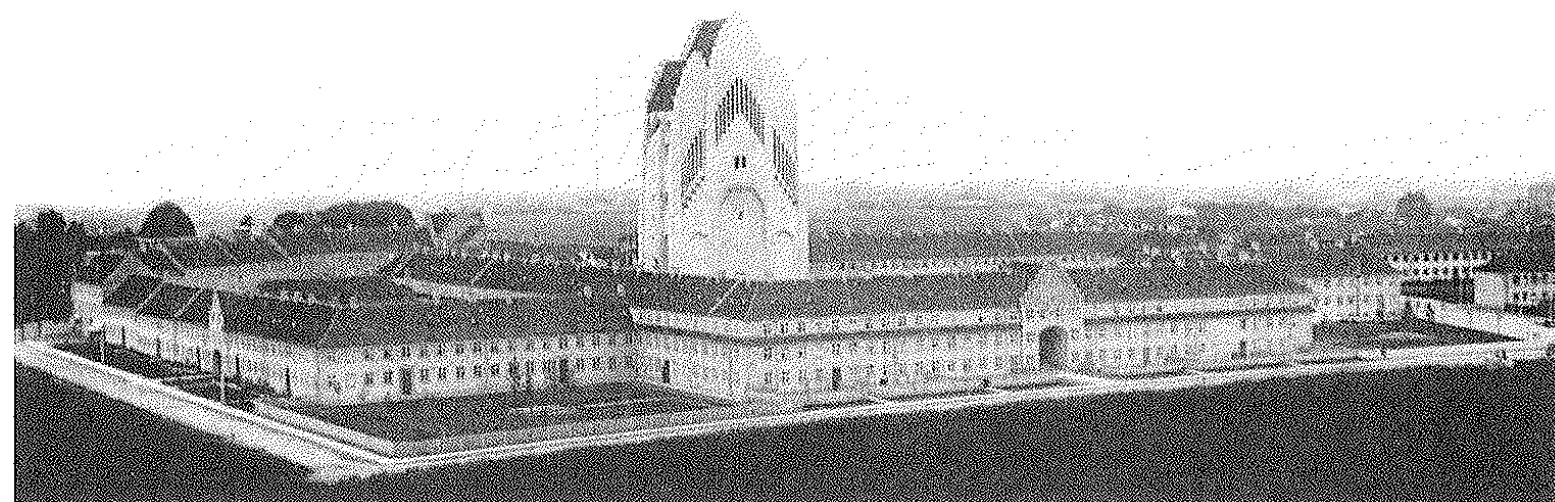
Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>



Marts 2020.

Bilag.

**Andelsboligforeningen
"På Bjerget"**

Formandens og bestyrelsens beretning for arbejdsåret 2019.

Hermed fremsendes formandens og bestyrelsens beretning for arbejdsåret 2019, sammen med indkaldelsen til foreningens ordinære generalforsamling, som afholdes

**Tirsdag den 24. marts 2020 kl. 19.00
i Grundtvigs Kirke, krypten
Indgang overfor På Bjerget 14-16**

Vi vil i hovedtræk beskrive hvad der er udført i det forløbne år, samt beskrive hvilke opgaver og renoveringsprojekter der skal udføres i arbejdsåret 2020.

2019:

Ifølge drifts- og vedligeholdelsesplanen fortsatte arbejdet med etablering af dræn på ejendommen, for- og bagside, hvor der har været konstateret vandindtrængning i kældre og kældergange. Der var her budgetteret med kr. 425.000 ifølge indhentet tilbud. Prisen for dette, blev kr. 440.000 da der i forbindelse med arbejdet blev fundet en enkelt kloakledning som stod til udskiftning.

5 hovedtrapper er blevet totalrenoveret i 2019. Heldigvis stødte vi ikke på større skader som vi tidligere har oplevet, og da der var taget højde for dette i budgettet, blev den endelige udgift for renoveringen af 5 hovedtrapper derfor mindre end budgetteret på kr. 600.000. Den samlede udgift blev på kr. 534.000. Arbejdet med totalrenovering af opgange vil fortsætte i 2020 og bliver følgende opgange: På Bjerget 5, 9, 15 & 17 samt Bispebjergvej 65.

Udskiftning af hovedledning til varmt og koldt brugsvand i den lille gård, tilsluttet den lille varmecentral foregik i det store hele gnidningsløst. Dog kan det ikke undgås at støde på mindre udfordringer undervejs, men her blev der taget fat i det så hurtigt som muligt så ingen beboere skulle være uden vand i mere end få dage. De opstillede toilet- & badevogne kunne også benyttes i den mellemliggende periode. Der var budgetteret med kr. 1.700.000 ud fra de indhentede tilbud, men da vi først fik 3. tilbud efter bestyrelsens regnskab & budgetmøde som lød på Kr. 1.444.500 og vi selvfølgelig takkede ja til, blev der en besparelse på kr. 255.500 ifølge budgettet.

Udskiftning af varmt og koldt brugsvand fortsætter i 2020 i halvdelen af den store gård tilsluttet den store varmecentral. Vi indhenter tilbud for hele entreprisen som vil blive opdelt i 2020 og 2021.

I 2019 påbegyndte arbejdet med maling og reparation af foreningens vinduer i og omkring den lille gård. Der var blevet afsat kr. 1.100.000 i budgettet og den endelige udgift blev kr. 1.072.400. Så her en lille besparelse på de afsatte uforudsete udgifter. I 2020 og 2021 vil de resterende vinduer blive malet og repareret.

Som de foregående år er foreningens murværk blevet gennemgået for sætningsrevner og manglende fuger. Der var budgetteret med kr. 100.000, og som man kan se i regnskabet, har udgiften til dette været kr. 106.200.

Der er som et pilotprojekt blevet renoveret murværk i kældergang og cykelkælder C. J. Brandts Vej 11. Arbejdet var budgetteret til kr. 30.000. Den endelige pris endte på kr. 33.775 da der ude for tilbud blev etableret kant ved cykelkælderindgang for undgåelse af vandindtrængning i cykelkælder.

Der er blevet udskiftet belægning i skralderummet ved beboerlokalet. Her var den eksisterende belægning ødelagt af frostsprængninger. Derfor er der blevet lagt SF-sten i stedet for beton ligesom i de andre skralderum i foreningen. Udgift hertil kr. 33.750

Batterierne i vores varmemålere var blevet 10 år og stod til udskiftning. Vi må erkende at dette ikke var blevet lagt ind i budgettet, men da vi opnåede en markant besparelse på førnævnte udskiftning af hovedledning til varmt og koldt brugsvand i budgettet, valgte vi at få udskiftet varmemålerne i 2019. Udgiften til dette blev kr. 112.400.

I maj 2019 blev andel C. J. Brandt Vej 13 A, st.tv. solgt og her viste det sig at trægulvet og de bærende bjælker var voldsomt plaget af rådeskader på grund af misligholdelse af lejligheden. Bestyrelsen satte teknisk bistand på denne opgave og det blev besluttet at støbe betongulv i lejligheden med efterfølgende lægning af nyt gulv. Udgifterne til dette arbejde, påhviler foreningen og kan ses i regnskabet under almindelige vedligeholdelse på kr. 154.200.

I efteråret fik vi foretaget den obligatoriske sikkerhedsgennemgang af foreningens legepladser, og her var der en del materialer som stod til udskiftning, samt nogle justeringer forskellige steder. Efter en besigtigelse af legepladserne modtog vi et tilbud på kr. 42.889 som vi accepterede og straks satte arbejdet i gang, da det er vigtigt at vores legepladser er opdateret og ikke mindst sikkert at lege på.

Som alle jo ved, har vi i 2019 igangsat en oprydningskampagne på indendørs fællesarealer, kældre, trappeopgange og lofter. Vi har indledt aktionen med Bispebjerg Torv, Tagensvej og C. J. Brandts Vej 1-7. Vi må sige, at der er blevet ryddet godt ud mange steder. Men vi må også konstatere, at det er et langt og sejt træk at komme hele vejen rundt. Aktionen fortsætter, og vi håber, beboerne selv vil være aktive og omhyggelige med at få ryddet op. Det bliver meget dyrt, hvis vi skal have folk udefra til at rydde op efter os, så det vil vi helst undgå!

Mange andelshavere har opsat vaskemaskine og/eller tørretumbler i de gamle vaskekældre. Det er ikke alle, som har installeret disse maskiner helt korrekt efter reglerne. Vi er stødt på EL-installationer som ligefrem er livsfarlige, hvor der er trukket bløde forlængerledninger med manglende jordstik. Dette har vi selvfølgelig gjort andelshaverne opmærksom på og bedt dem om straks at få lovliggjort disse installationer. Samtidig vil vi gøre opmærksom på at strøm til ens vaskemaskine/tørretumbler skal trækkes fra ens eget strømforbrug i lejligheden og ikke fra foreningens EL-installationer! Hvis man i tvivl om hvordan det korrekt skal gøres, er bestyrelsen altid klar med en vejledning på dette.

I 2019 har det igen været nødvendigt at udskifte nogle få utætte vandør. Heldigvis uden større vandskader til følge. 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 har i 2019 repareret, understrøget og forskelet taget, hvor det var nødvendigt og som det kan ses i regnskabet, har udgiften til dette været markant højere end i 2018. 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. Tømreren har repareret en del vinduer og nogle få døre, samt udskiftet 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.

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 også alle til at sætte navn på ens vaskemaskine/tørretumbler, som står på fællesarealer (vaskekældre)

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 have formindsket skaderne og ikke mindst udgiften hertil.

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 sikrer foreningen og andelshavere mod unødvendige udgifter til efterjustering ved uautoriseret indgriben på foreningens varmeanlæg, jf. foreningens vedtægter §9

Som også nævnt i sidste års beretning blev bestyrelsen i 2017 stævnet af en andelshaver. Denne sag blev hævet af retten, da dommeren mente, at sagsøger ikke havde grundlag for dette sagsanlæg. Efterfølgende valgte sagsøger at stævne vores andelsforening på samme grundlag. Andelshaveren

havde – uden at have fornøden tilladelse på plads ved arbejdets igangsætning - foretaget en renovering af sin lejlighed, hvorunder der var sket sætningskader i overboens lejlighed. Foreningen satte i den forbindelse teknisk bistand fra CEJ på sagen, og regningen for dette arbejde, på 3.225 kroner, blev opkrævet via andelshaverens huslejeopkrævning.

Andelshaveren sagsøgte foreningen med krav om tilbagebetaling af beløbet samt for dækning af sagsomkostninger, tabt arbejdsfortjenester og en række andre gener. Kravet lød på 28.162 kroner. Retten på Frederiksberg afgjorde sagen til foreningens fordel og pålagde sagsøger at betale sagens omkostninger. I praksis har det kostet foreningen 2.500 kroner i selvrisiko for forsikring for advokatbistand. Og derudover et betydeligt og uventet tidsforbrug.

Der har været 4 salg af andelslejligheder i 2019. 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.

Nordicals har udfærdiget den ejendomsvurdering, som er grundlag for værdiansættelsen af vores andelskrone. Igen i år er vores ejendom steget, og som det kan ses i regnskabet, er vores ejendom nu vurderet til 316 millioner kroner.

Fremtiden for andelsboligerne er pt. behæftet med stor usikkerhed. Der er vidt forskellige vurderinger af, hvordan økonomien tegner sig for sektoren i kølvandet på de politiske indgreb i form af det såkaldte Blackstone-forlig. De mest pessimistiske forudsigelser taler om et værditab på op til 20 procent, mens der i regeringens baggrundspapirer regner med muligheden for få procents nedgang i andelsboligernes værdi. Vores andelsforening har en sund økonomi, og vi har tilmed været ret tilbageholdende med hensyn til at lade andelskronen stige. Således undlod foreningen på sidste års generalforsamling, efter indstilling fra bestyrelsen, at lade andelskronen stige, selv om valuarvurderingen havde hævet foreningens værdi med ca. 30 millioner kroner.

På baggrund af vores solide konsolidering indstiller bestyrelsen efter grundig overvejelse, at vi denne gang trygt kan lade den overvejende del af den aktuelle stigning i andelsboligforeningens værdi komme til udtryk i en forhøjelse af andelskronen. Bestyrelsen foreslår en forhøjelse på 756,04 kroner, så andelskronen kommer op på det runde beløb af 12.000 kroner pr. kvadratmeter.

Det resterende beløb af værdistigningen på 15,5 millioner kroner, nemlig ca. 1,6 millioner, overføres til posten for større vedligeholdelsesarbejder.

Udover budgettet til almindelige reparationer og vedligeholdelse, er der i budgettet for 2020 under renovering, budgetteret med kr. 6.090.000.

Følgende opgaver skal udføres i 2020:

- | | |
|---|-----------|
| ▪ Renovering af 5 stk. hovedtrapper | 925.000 |
| ▪ Udskiftning af hovedledning til varmt og koldt brugsvand fra stor varmecentral 2. etape | 2.455.000 |
| ▪ Maling og reparationer af vinduer i halvdelen stor gård 2. etape | 2.400.000 |
| ▪ Fuge af murværk | 100.000 |
| ▪ Udskiftning af ekspansionsbeholdere i stor varmecentral | 130.000 |
| ▪ Etablering af låger C. J. Brandts Vej / Peter Rørdamsvej | 80.000 |

På generalforsamlingen i 2019 vedtog vi at få opsat låger ved brandvejen mellem Peter Rørdamsvej og C.J. Brandts Vej. Efter en længere korrespondance og sagsbehandling afviste kommunen imidlertid til vores overraskelse det konkrete projekt, vi havde fremlagt.

De portlåger, bestyrelsen havde foreslået, er i stil med de låger, som vi i forvejen har i bebyggelsens indgange til vores gårde. Men disse ville næppe blive tilladt i dag, anførte kommunen. Den krævede nogle mindre bastante låger for at give den nødvendige dispensation fra den lokalplan, som er vedtaget, efter at vi fik etableret de nævnte portlåger ind til gårdene.

Bestyrelsen måtte tage kommunens holdning til efterretning og fremlagde derfor et nyt forslag med mere enkle låger af metaltråd, som ses andre steder i området. Kommunen havde selv henvist til sådanne låger som en acceptabel mulighed.

Tilladelsen til at opsætte de aktuelle låger forelå først i december 2019, og derfor er projektet udskudt til regnskabsåret 2020.

A/B På Bjerget fyldte i det forløbne år 60 år. Formelt set den 1. november, men vi valgte at markere jubilæet med en sommerfest et par måneder forinden, nemlig den 24. august. Det blev en festlig dag for de ganske mange, som deltog i jubilæumsarrangementet i den store gård. Vejret var med os i kraft af en dejlig eftersommersol, og folk kom hurtigt i god stemning gennem de mange aktiviteter, som dagen bød på, eller blot via samværet på plænen.

Der var noget for alle generationer, og ikke mindst børnene hyggede sig med flødebollemaskine, ansigtsmaling, ballonklovn, hinkeruder, kridtmaling og ikke at forglemme den meget populære softicemaskine.

Og så var der danseundervisning, musikalske indslag, formandstale, jubilæumssang, portrætmaling, fortællinger og fotos om livet på bjerget, garneret med mad og drikke; alt sammen stablet på benene i kraft af entusiastiske beboeres indsats. Denne uformelle jubilæumsfest kunne godt inspirere til mere festligt og hyggeligt samvær blandt beboerne.

Der blev igen i 2019 afholdt sommerfest på plænen ved Grundtvigs Kirke arrangeret af kirken samt et festudvalg, der blandt andet bestod af andelshavere fra de omkringliggende foreninger. Foreningen sponserede igen i 2019 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 2020 som bliver lørdag den 13. juni.

En af de 12 lejehaver er som bekendt lejet af foreningens havelaug. Der har siden dannelsen af havelauget for nogle år siden været pæn interesse for at være med i dette fællesskab. Der er nu 15 andelshavere med i laugget, og hermed er man oppe omkring det maksimum, der kan rummes i denne ene have. Fælleshaven emmer af liv, både blandt diverse planter, men også i samværet mellem laugets medlemmer, som kan se tilbage på mange hyggetimer i haven.

Sidst i 2019 måtte vi afskedige gårdmand Michael Jensen på grund af flere omstændigheder. I forlængelse heraf har vi dels ansat en afløser, dels opprioriteret Claus Andersens ansvarsområde. Claus har nu med titel som vicevært det praktiske ansvar for det lille gårdmandsteam.

I overgangsperioden mellem afskedigelsen af Michael Jensen og ansættelse af en afløser fungerede bestyrelsesmedlem Erik Hansen som vikarierende gårdmand. 10. februar tiltrådte Niels Windfeld

Tranberg som ny gårdmand. Han er ansat på 30 timer om ugen. Vi håber, alle vil tage godt imod Niels.

Claus Andersen har i forbindelse med sit udvidede ansvar fået en lønforhøjelse, men da vi samtidig har ansat den nye gårdmand på reduceret tid, er der økonomisk balance i disse prioriteringer.

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 gårdmændene, bestyrelse eller hentes på foreningens hjemmeside.

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 på enkelte sager.

Erik P. Hansen administrerer fortsat foreningens beboerlokale. Åbningstiderne for leje af lokale, er torsdage 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.

Der skal også lyde en tak til beboerlokalets bankospilhold, som arrangerer bankospil i vintermånederne

Husk at møde til foreningens ordinære generalforsamling:

**Tirsdag den 24. marts 2020,
kl. 19.00 i Grundtvigs Kirkens krypt
Indgang overfor På Bjerget 14-16**

Der vil være 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.**

**Gitte Christensen
Næstformand.**

**Johnny Hansen
Bestyrelsesmedlem.**

**Poul Damgaard
Bestyrelsesmedlem.**

**Erik Hansen
Bestyrelsesmedlem.**