



A/B På Bjerget

Referat af ordinær generalforsamling 2021

Torsdag den 24. juni 2021 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.
6. Valg af bestyrelse, suppleanter, administrator, revisor og vurderingsmand.
7. Eventuelt.

---o0o---

Repræsenteret på generalforsamlingen var 45 andelshavere, heraf 3 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 kunne vedtages endeligt på denne generalforsamling, hvis 2/3 af de fremmødte stemte for.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Formanden henviste til sin beretning, som var udsendt sammen med indkaldelsen og kom med nogle supplerende bemærkninger:

Tagudvalg:

På sidste generalforsamling blev det vedtaget at nedsætte et tagudvalg, og der blev her afsat 800.000 kroner til pilotprojektet. Der er endnu ikke brugt nogle midler herfra, men jeg må sige, at tagudvalget er i fuld gang med at planlægge de indledende procedurer for at finde en rådgivende ingeniør, som skal være vores projektleder på arbejdet med at udskifte taget på havehuset, som ligger i gården C. J. Brandts Vej 9-11. Der er afholdt mange teams-møder fra november og frem til nu, samtidig med at der arbejdes på, hvilke muligheder vi har for tilskud på byfornyelse fra Københavns Kommune.

Udskiftning af koldt- & varmtvandsrør:

Som beskrevet i beretningen, og som vi har varslet i sidst udsendte beboerblad, vil arbejdet, med udskiftning af koldt og varmtvandsrør tilsluttet den store varmecentral, snart påbegyndes. Men inden opstart er der en lille opgave til de andelshavere, som dette vil berøre.

For at håndværkerne kan få adgang til kælderrum og ikke mindst, at de kan få plads til at udføre deres arbejde, skal ens kælderrum ryddes, sådan at der er minimum 1 meters afstand til de rørinstallationer, man skulle have i ens kælderrum.

Forrige år blev det samme arbejde udført fra den lille varmecentral, og her gik det over al forventning rigtig godt med at få ryddet ens kælderrum, så lad os omkring den store gård vise, at vi er mindst lige så gode til at tackle dette.

Alle vil selvfølgelig blive varslet 14 dage før opstart, som bliver i uge 35 og igen 2 dages varsel før til de beboere, håndværkerne konkret skal have adgang til i kælderrummet.

Ny hjemmeside:

Vi ser at flere og flere benytter foreningens hjemmeside, når der skal hentes diverse informationer, men der følger som regel altid spørgsmål med fra brugeren, da den konkrete information ikke står på vores side. Derfor har bestyrelsen besluttet at få foreningens hjemmeside opdateret og samtidig give hjemmesiden et tidssvarende løft.

IT-firmaet Trooper som skal hjælpes os med det, er i fuld gang med at redigere hjemmesiden, og når den er klar til at blive søsat umiddelbart efter sommerferien, vil vi informere om dette i beboerbladet, så alle kan gå ind og se det nye look, som foreningens hjemmeside får...

Grønne arealer:

For 50 år siden måtte græsset ikke betrædes i vores gårdmiljøer. Dengang var første prioriteten, at der så pænt ud i vores gårde. Der er sket en del siden dengang. Men der ser da stadig pænt ud. Og det er bestemt positivt i sig selv.

Der skal blive ved med at være pænt - men mon ikke det er tid til at se på, om ikke det pæne skal suppleres med noget nyt og andet. Der er ikke noget galt med velholdte bede med rododendron og



roser eller med en totalt ny -og nedklippet plæne. Men vi behøver ikke kigge os meget omkring i vores nabolag for at se, at begrebet biodiversitet slår igennem stadig flere steder.

For eksempel på den store plæne ved siden af kirken. Her har man undladt at slå græsset på små, udvalgte områder. Det er et af de helt små tiltag, som kan bruges til at styrke biodiversiteten. Der er også mange andre praktiske ting, man kan sætte i værk for at gøre den lokale natur i vores gårde lidt vildere, rigere og mere mangfoldig. Til glæde for både tobenede og flerbenede væsener.

Vi vil fra bestyrelsens side gerne lægge op til en dialog med andelshaverne om, hvordan vi i vores forening kan bringe lidt mere biodiversitet - lidt mere vildskab ind i vores gårdmiljøer. Vi har allerede erfaret, at det er der mange andelshavere, der interesserer sig for. Vi har jo fire gårdområder, og det er ikke nødvendigvis nøjagtig de samme tiltag, der skal foretages i alle gårdområderne.

Det vil vi gerne arbejde videre med, og selvfølgelig også i dialog med vores gårdmænd, således at vi på den næste ordinære generalforsamling - og den regner vi da bestemt med – som sagt, at holde som foreskrevet inden udgangen af marts næste forår - at vi på den generalforsamling kommer med et konkret oplæg til, hvordan vi kan fremme det, vi jo kan kalde en kontrolleret vildskab på vores udendørs fællesarealer.

Hermed er ambitionerne sået, og vi ser frem til at indhøste reaktionerne. Og altså fremlægge et konkret oplæg på den kommende generalforsamling.

Trappevask:

Og så vil jeg lige trætte jer lidt med lidt trappevask!!

Til sidste generalforsamling i november måned blev forslaget om trappevask udført af et professionelt firma nedstemt, da argumenterne var, at det er noget vi beboere selv kan klare og samtidig spare de mange penge, som det koster at få vasket trapperne af et rengøringsfirma... Men desværre har alle endnu ikke fået udfærdiget en vaskeplan for opgangen, og derfor er der flere beboere, som har henvendt sig til bestyrelsen og klaget deres nød om, at når trappen skal rengøres, er det Tordenskjolds soldater der må svinge kosten og vandspanden.

Vi husker måske alle Nis's lille teaterstykke til sidste generalforsamling, om hvor nemt det er, selv at tage fat i gulvspand og klud, men budskabet er desværre ikke nået ud til alle.

Vi må opfordre til jer, som endnu ikke har fået lavet en vaskeplan at få det gjort, så vi kan holde vores opgange pæne og rene, og ikke mindst forlænge levetiden på vores nye renoverede trapper. Jeg kan i den forbindelse lige genopfriske vores husorden §13 som siger: *"Det er andelshavernes pligt at sørge for renholdelse af hoved- og køkkentrappe."*

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 2020 i hovedtræk.



Resultatopgørelsen udviste et overskud på 672.192 kr. Balance udgjorde pr. 31. december 2020 352.113.467 kr. Der er hensat 67,8 mio. kr. til større vedligeholdelsesarbejder og imødegåelse af værdiforringelser.

Den nye valuarvurdering var steget 27,2 mio. kr. i forhold til 2020. Ejendommen er nu vurderet til 344 mio. kr.

Bestyrelsen havde valgt at fastfryse valuarvurderingen fra januar 2020 i forbindelse med beregningen af andelsværdien, således at der i beregningen af andelsværdien sker en korrektion af ejendomsværdien til 316,8 mio. kr. Det giver en korrigeret egenkapital efter reserver på 255,6 mio. kr. til fordeling i andelskroneberegningen.

Bestyrelsen foreslog på baggrund heraf, at andelskronen skulle stige til 13.400 kr. pr. m².

Regnskabet og en andelskrone på kr. 13.400 pr. m² blev herefter enstemmigt godkendt.

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

Ad 4 Forelæggelse af budget for det kommende år

Administrator Janne Jensen gennemgik budgettet for 2021. Der var budgetteret med indtægter på 9.957.501 kr. og udgifter på 14.244.809 kr. Budgetunderskuddet dækkes af foreningens tidligere overskud og opsøret kapital.

I budgettet er der afsat 7,6 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 afsat 800.000 kr. til pilotprojektet om en fremtidig tag- og vinduesudskiftning.

Der er ikke budgetteret med stigninger i boligafgiften for 2021.

Der var ingen spørgsmål til budgettet, hvorefter dirigenten kunne konstatere, at budgettet for 2021 var enstemmigt godkendt.

5a afskaffelse af andelsbeviser

På generalforsamlingen i november 2020 var forslaget om at vedtægtens § 6 stk. 4 omkring andelsbeviser skulle udgå af vedtægten blevet foreløbig vedtaget, og kunne derfor endelig vedtages

Forslaget var begrundet med at andelsbeviset ikke har nogen betydning mere, efter at bankerne kan tinglyse deres lån i andelsboligbogen.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og endelig vedtaget med samtlige stemmer for.

Ad 6 Valg

Næstformand Gitte Blom Christensen modtog genvalg og blev valgt med akklamation

Til de 3 bestyrelsesposter genopstillede Erik Hansen og Poul Damgård. Johnny Hansen var udtrådte af bestyrelsen og til posten opstillede Eskil Kwederis, som alle 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 2023)
Bestyrelsesmedlem Erik Hansen	(på valg i 2023)
Bestyrelsesmedlem Poul Damgaard	(på valg i 2023)
Bestyrelsesmedlem Eskil Kwederis	(på valg i 2022)
Suppleant Lars-Peter Christiansen	(på valg i 2022)
Suppleant Hanne Schou Rønning	(på valg i 2022)

Kritisk revisor Christoffer Vedel modtog genvalg og blev valgt med akklamation.

Kritisk revisor Rita Christiansen	(på valg i 2022)
Kritisk revisor Christoffer Vedel	(på valg i 2023)

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

Formand Søren Maix takker afgangende bestyrelsesmedlem Johnny Hansen for de 21 år i bestyrelsen og det gode samarbejde i de mange år.

Under eventuelt blev følgende punkter tillige drøftet:

- Der blev spurgt indtil tagprojektet. Bestyrelsen lovede, at der via beboerbladet vil blive informeret om arbejdet i projektudvalget.



- Parkeringsproblemerne i området blev drøftet. Efter udvidelsen af parkeringszone i kommunen, er det blevet endnu svære at finde en parkeringsplads, hvilket også gik udover Kirkens græsplæne.
- Beboerne blev opfordret til at komme med input til moderniseringen af de grønne områder.

Sidst men ikke mindst var der en stor ros til bestyrelsen og deres arbejde for foreningen.

Herefter var der ikke yderligere punkter til drøftelse, hvorefter dirigenten hævede 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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Eskil Emil Kwedéris

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-067791739377

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-06-30 08:55:06Z

NEM ID 

Janne Jensen

Referent

Serienummer: CVR:29803250-RID:1249553782607

IP: 86.58.xxx.xxx

2021-06-30 09:07:44Z

NEM ID 

Gitte Helene Blom Christensen

Næstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-515408557476

IP: 130.185.xxx.xxx

2021-06-30 11:35:39Z

NEM ID 

Søren Maix

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-825149987650

IP: 212.97.xxx.xxx

2021-07-02 09:31:06Z

NEM ID 

Poul Damgaard Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-599492148901

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-07-04 10:16:34Z

NEM ID 

Erik Palle Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-042411998667

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-07-05 12:07:51Z

NEM ID 

Morten Østrup Møller

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-894342037911

IP: 93.160.xxx.xxx

2021-07-12 06:36:52Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OXIEY-LD81W-LUXQKW-GV6NQ-CZDPN-GFZIE

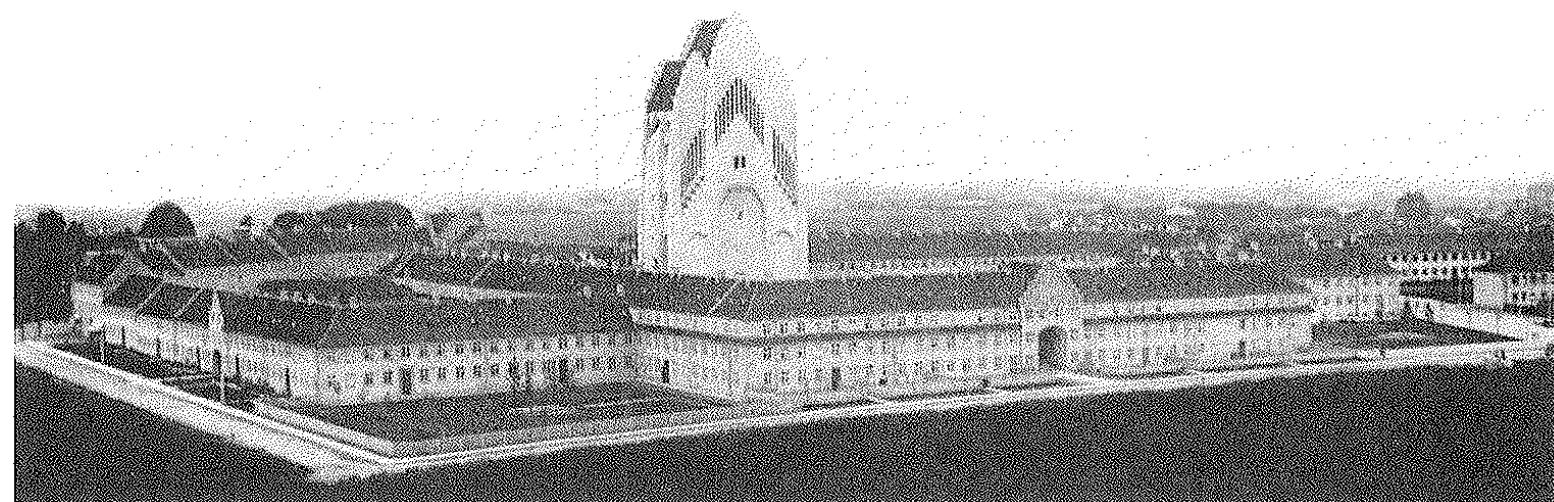
Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske 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 2021.

Bilag.

**Andelsboligforeningen
"På Bjerget"**

Formandens og bestyrelsens beretning for arbejdsåret 2020.

Hermed fremsendes formandens og bestyrelsens beretning for arbejdsåret 2020, sammen med indkaldelsen til foreningens ordinære generalforsamling, som afholdes

**Onsdag den 17. marts 2021 kl. 19.00
I Dansekapellet
Bispebjerg Torv 1**

Vi vil i hovedtræk beskrive hvad der er udført i det forløbne år, samt beskrive hvilke opgaver og renoveringsprojekter der skal udføres i arbejdsåret 2021.

2020:

Arbejdet med totalrenovering af hovedtrapper fortsatte i 2020, hvor vi heldigvis ikke stødte på ekstraordinære skader, som vi tidligere har oplevet, og som der var taget højde for i budgettet. Den endelige udgift for renoveringen af 5 hovedtrapper blev derfor mindre end budgetteret på kr. 925.000. Den samlede udgift blev på kr. 738.532. Arbejdet med totalrenovering af opgange vil fortsætte i 2021 og bliver denne gang følgende opgange: På Bjerget 34, Tagensvej 252, Bispebjerg Torv 6, C. J. Brandts Vej 15 & 19.

I 2020 fortsatte arbejdet med maling og reparation af foreningens vinduer i og omkring den store gård. Der var blevet afsat kr. 2.400.000 i budgettet. Desværre stødte vi på en del flere rådne bundrammer end beregnet, og ikke mindst blev det konstateret, at kvisten ved På Bjerget 2 var ganske medtaget. Her måtte zink og tagsten udskiftes og omlægges, udover at vinduesrammerne stod overfor en næsten total udskiftning. Dette betød noget længere leje af stillads og betydelige flere udgifter fra murer, blikkenslager, tømrer og maler. Samlet set fik vi her en merudgift på kr. 515.941, så den samlede udgift blev på kr. 2.915.941

I 2021 fortsætter arbejdet med maling og reparationer af vinduer i den store gård, etape 3 ud af 4 etaper: På Bjerget 10-20, samt C. J. Brandts Vej 9-23

Som afslutning på renovering af foreningens lille og store varmecentral fik vi udskiftet ekspansionsbeholderen i den store varmecentral. Udgiften hertil kr. 127.576

På generalforsamlingen i 2019 blev det vedtaget at få opsat låger ved brandvejen mellem Peter Rørdamsvej og C.J. Brandts Vej, og som beskrevet i sidste års beretning havde vi en længere korrespondance med Københavns Kommune vedrørende opsætning og ikke mindst valg af materiale på lågerne, og da vi først modtog tilladelsen fra Københavns Kommune i december 2019 blev arbejdet endelig udført i regnskabsåret 2020. Udgiften hertil blev kr. 78.226.

Som bekendt var det ikke muligt at indkalde til generalforsamling i marts måned 2020 på grund af corona-situationen, og restriktionerne for at indkalde større forsamlinger blev løbende ændret i løbet af året, som vi selvfølgelig fulgte nøje, og først den 17. november fik vi mulighed for at afholde foreningens ordinære generalforsamling.

Selv om andelshaverne således ikke havde godkendt de vedligeholdelsesarbejder, som generalforsamlingen skulle tage stilling til, besluttede bestyrelsen at igangsætte det, vi anså for at være de mest påtrængende projekter. Det drejede sig om tre projekter, som er omtalt her i beretningen: Renovering af fem trappeopgange, renovering og maling af vinduer i dele af ejendommen i den store gård samt udskiftning af ekspansionsbeholder i den store varmecentral. Dette gjorde vi også alle opmærksom på i beboerbladet maj/juni, forud for igangsættelse af disse arbejder.

I 2020 var det også planlagt at få udskiftet varmt og koldtvandsrør tilkoblet fra den store varmecentral etape 1 ud af 2 etaper. Dette arbejde er rykket til 2021. Derfor kan man se i regnskabet, at udgiften til dette ikke er brugt som planlagt.

Vi har i mellemtiden brugt tid på at indhente tilbud fra anden VVS, og her har vi opnået en besparelse på den samlede entreprise – 1. og 2. etape - på kr. 323.000. Den samlede entreprise er på kr. 3.8 mill. som kan ses i budgettet for 2021 under drift og vedligeholdelsesplanen. Denne store post betyder, at budgettet for 2021 opererer med et resultat af den ordinære drift på henved minus kr. 4,3 mill. Det kan forekomme drastisk, men man skal her huske på at vi samler hele entreprisen på 1 år, og man

skal også lægge mærke til, at fordi arbejdet ikke blev påbegyndt i 2020, fik vi her et resultat af den ordinære drift på plus kr. 689.287 mod et budgetteret underskud på kr. 1.889.126.

Man bør også være opmærksom på at disse arbejder betales af vores likvide arbejdskapital. Den bliver hermed reduceret til godt og vel kr. 2,4 mill. og det har den paradoksale sidegevinst, at vi slipper for at betale nogle tusinde kroner i renteudgifter for at have pengene stående i banken.

Endelig er resultatet af den ordinære drift også påvirket af, at samtlige de kr. 800.000, som vi på den foregående generalforsamling vedtog at afsætte til pilotprojekt for tagrenovering, er taget med i budgettet for 2021. Det sker af regnskabstekniske årsager, selv om der er tale om et flerårigt projekt.

Som de foregående år er foreningens murværk blevet gennemgået for mindre sætningsrevner og manglende fuger. Udgiften hertil kr. 100.000

Vi oplevede en del vanskader hos andelshavere i 2020 forårsaget af utæt tag, og i en enkelt lejlighed var der desværre kommet voldsomme skader på væg og gulv på trods af en ihærdig indsats fra beboeren for at mindske skaderne mest muligt. Her måtte blandt andet gulvet udskiftes, og derfor kan man se i regnskabet under almindelig vedligeholdelse: malerudbedring, vandskader fra tag, at udgiften her er noget højere end normalt.

De grønne arealer bliver passet af vores energiske gårdmænd Claus og Niels i dagligdagen, men når der for eksempel skal beskæres træer på ejendommen, indkaldes professionel hjælp. I 2020 fik vi beskåret en del træer i skel omkring haverne på Peter Rørdamsvej og C. J. Brandts Vej, og derfor er udgiften en del højere end i 2019, som kan ses i regnskabet. I 2021 skal gårdens træer beskæres og denne post indgår i drift- & vedligeholdelsesplanen.

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. Vi håber forsat, 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! Bestyrelsen sørger forsat for, at der løbende bliver bestilt container til storskrald.

I 2020 har det igen været nødvendigt at udskifte utætte vandrør. Heldigvis uden større vandskader til følge. Der er også foretaget rensning 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 2020 repareret taget ud -og indvendigt, hvor det var nødvendigt. Elektrikeren har udført reparationer på blandt andet trappebelysning, fejlfinding og reparationer af dørtelefoner 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 nogle få vinduer og 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 på den andelshaver, som benytter kælder/loftsrum. I den forbindelse vil vi endnu engang huske andelshaverne på, at der skal sættes 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 varme anlæg, jf. foreningens vedtægter §9

Der har været 12 salg af andelslejligheder i 2020. Bestyrelsen er forsat godt tilfreds med den ydelse, som foreningens vurderingsmand Paul Børling leverer til glæde for både køber og sælger, og derfor vil vi opfordre generalforsamlingen til at genvælge Paul Børling som foreningens vurderingsmand.

På den foregående generalforsamling vedtog vi at lade andelskronen stige til det runde beløb på 12.000 kroner. Der blev samtidig reserveret lidt over 49 millioner kroner til imødegåelse af eventuel værdiforringelse af ejendommen og knap 45 millioner til større vedligeholdelsesarbejder; tilsammen henved 94 millioner kroner blev således afsat som såkaldt andre reserver.

På den måde har vi anlagt en relativ forsigtig linje med henblik på at kunne modstå en eventuel krise på boligmarkedet. Denne linje kan underbygges ved at fastfryse ejendommens regnskabsmæssige værdi på den valuarvurdering fra januar 2020, som ligger til grund for denne regulering af andelskronen.

En sådan fastfrysning af valuarvurderingen af vores ejendom - på 316,8 millioner kroner - forhindrer ikke en ny regulering af andelskronen, hvis der er grundlag for det. Traditionen tro er der foretaget en ny og aktuel valuarvurdering, som fortæller, at ejendommens handelsværdi er steget med yderligere 27,2 millioner kroner. Underbygget af rådgivning fra sagkyndige på området finder bestyrelsen det relevant at lade denne stigning i den aktuelle værdi komme til udtryk i en ny stigning af andelskronen.

Omsat i et forholdsvis rundt beløb betyder det, at bestyrelsen foreslår en stigning af andelskronen på 1.400 kroner pr. m², så den herefter ligger på 13.400 kroner pr. m². De 27 millioner kroner til en stigning i andelskronen hentes formelt set ved en tilsvarende nedsættelse af reserverne til imødegåelse af værdiforringelse. Reelt ligger de i den stigning i handelsværdien, som valuaren er nået frem til, men som vi ifølge bestyrelsens forslag ikke lader indgå i ejendommens formelle, regnskabsmæssige værdi, fordi vi her anvender den forrige, fastfrosne valuarfastsatte værdi.

Udover budgettet til almindelige reparationer og vedligeholdelse er der i budgettet for 2021 under renovering budgetteret med kr. 7.580.000.

Følgende opgaver skal udføres i 2021:

▪ Renovering af 5 stk. hovedtrapper	1.100.000
▪ Udskiftning af hovedledning til varmt og koldt brugsvand fra stor varmecentral	3.800.000
▪ Maling og reparationer af vinduer i halvdelen stor gård 2. etape	2.280.000
▪ Fuge af murværk	100.000
▪ Reparation af sætningsrevner på facade	200.000
▪ Grønne arealer	60.000
▪ Legepladser	40.000

Vores vicevært Claus Andersen og gårdmand Niels Winfeldt Tranberg yder en god arbejdsindsats i dagligdagen med de arbejdsopgaver, som de har, og de er også flinke til at give andelshaverne en hjælpende hånd. Småopgaver på ejendommen og småreparationer af maskinparken løses i stedet for at tilkalde håndværkere, og hvis andelshavere har "en skrue løs" ordnes dette også med et smil.

Som bekendt, er en af de 12 lejehaver lejet af foreningens havelaug. Der har siden dannelsen af havelauget for nogle år siden været stor interesse for at være med i dette fællesskab. Der er nu hele 17 andelshavere med i lauget, og hermed er man helt klart oppe på 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.

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 gårdmænd, bestyrelse eller hentes på foreningens hjemmeside. Det er også muligt at sende bestyrelsen en mail med ens oplevelse af håndværkerbesøget.

Bestyrelsen er forsat tilfreds med samarbejdet med CEJ A/S. Det har som de foregående år, 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.

Der skal også lyde en tak til beboerlokalets bankospilhold, som arrangerer bankospil i vintermånederne, men har selvfølgelig ikke kunne afholde banko i 2020 på grund af forsamlingsforbuddet. Vi er mange som savner dette sociale samlingspunkt i vinterhalvåret.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

**Søren Maix
Formand.**

**Gitte Christensen
Næstformand.**

**Johnny Hansen
Bestyrelsesmedlem.**

**Poul Damgaard
Bestyrelsesmedlem.**

**Erik Hansen
Bestyrelsesmedlem.**