



A/B På Bjerget

Referat af ekstraordinær generalforsamling 2022

mandag den 13. juni 2022 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 og referent
2. Bestyrelsen foreslår følgende:
Foreningens tag udskiftes og reovering for ca. 88,3 mio. kr., samt at der gives tilladelse til at købe loftarealet over eksisterende andele og der søges byfornyelsesstøtte til projektet.
Hvis punkt 2 ikke vedtages, foreslår bestyrelsen følgende:
3. Foreningens tag udskiftes og reovering for ca. 88,3 mio. kr. og der søges byfornyelsesstøtte til projektet.
Hvis forslag 3 ikke vedtages, foreslår bestyrelsen følgende:
4. Foreningens tag udskiftes og reovering for ca. 88,3 mio. kr.

Finansiering for alle 3 alternativer:

- At 3 mio. kr. af foreningens indestående på konto i Arbejdernes Landsbank anvendes som delvis finansiering af tagprojektet.
- Projektet finansieres med et 30-årigt 3% obligationslån eller bedst muligt hos et Realkreditinstitut i Danmark - med afdragsfrihed eller delvis afdragsfrihed i 30 år og med muligheden for størst mulig restgæld ved udløb. Omkostningerne til optagelse udgør ca. 1.5 mio. kr. (tinglysningsafgifter mv.). Kurstabet ved lånoptagelsen dækkes af foreningens hensatte reserver.
- Lånebeløbs størrelse tilpasses, så der optages et lån med et provenu svarende til byggebudget for tagudskiftningen og evt. knopskydninger.
- Bestyrelsen bemyndiges til at hjemtage lånet med fuld afdragsfrihed de 3 første år, under etablering af knopskydningerne og tagudskiftningen.
- Bestyrelsen bemyndiges ligeledes til at hjemtage lånet på det fulde lånebeløb, når andelen af tilmeldinger til knopskydninger kendes.
- Dette uanset om foreningen efterfølgende tildeles byfornyelsestilskud.
- Finansieringen er baseret på, at foreningen forsat afdrager på lånet i hele løbetiden på nær de 3 første år. Det årlige afdrag er som udgangspunkt fastsat til 500.000 kr., men kan via den årlige generalforsamling ændres både op og ned i beløbsstørrelse.
- Foreningens løbende driftsbudget finansierer årligt 1,8 mio. kr. af ydelsen på lånet.
- At boligafgiften forhøjes delvist, når lånet hjemtages, til dækning af de løbende renteudgifter.
- Der sker en regulering af boligafgiften, når byggesagen er afsluttet, og der afdrages på gælden.

---o0o---

Repræsenteret på generalforsamlingen var 129 andelshavere, ud af i alt 210. Herudover deltog Morten Østrup Møller, Erik Prescott og Thomas Bille-Ahmt fra A4 Arkitekter og administrator Janne Jensen og Jeppe Blensø, 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 Udskiftning af tag, knopskydninger og byfornyelsestilskud

Bestyrelsen havde stillet forslag om en total udskiftning af foreningens tag, samt give eksisterende andelshavere mulighed for at udvide op i taget. Foreningen ville ligeledes søge om byfornyelsestilskud til projektet.

Forudsætninger for vedtagelsen af forslaget var opsat som følgende:

- Foreningens tag udskiftes og renovering for ca. 88,3 mio. kr.
- At andelshavere får mulighed for at købe loftarealet over sin eksisterende andel til udvidelse af boligen. Prisen for arealet udgør 14.000 kr. pr. m² svarende til gældende andelsværdi pr. m².
- Foreningen investerer i og finansierer konverteringen af loftsarealerne til boligareal, mod at forbedringen tilhører andelsboligforeningen til evig tid. Andelshaver hæfter for, at arealerne fremstår i vel vedligeholdet stand. Anslået prisen for en udvidelse på ca. 47 m² udgør ca. 1,3 mio. kr.
- Der skal som minimum være 10 bindende tilmeldinger til projekt "knopskydning" før det igangsættes som en del af tagprojektet.
- Hvis knopskydningerne gennemføres, betaler de deltagende andelshavere omkostningerne til udarbejdelsen af købsaftale mv. for arealet.
- Prisen for arealudvidelsen skal indbetales ved underskrivelse af købsaftalen.
- Forhøjelsen af boligafgiften træder i kraft, når boligarealet overdrages til andelshaver for almindelig brug.
- At foreningen søger Københavns Kommune om byfornyelsesstøtte på indtil 30 % af det samlede vedligeholdelsesarbejde, dog maksimalt 125.000 kr. pr. bolig, svarende til ca. 26 mio. kr.

Erik Prescott fra A4 Arkitekter gennemgik kort projektet, som det fremgik af det udsendte oplæg og beskrev tagets tilstand, som helt klart viste, at det er tid for en udskiftning.

Hvis foreningen fik bevilliget byfornyelsestilskuddet, vil der være krav til energiforbedringer på ejendommen: isolering af loft og kælder, forsatsruder i alle boligerne, og at der i den lejlighed som i dag ikke har badeværelse skal have det. Udgifterne til de energioptimerende arbejder var indarbejdet i det fremlagte budget for projektet. Desuden havde Københavns Kommune ændret i deres krav, så de ikke længere krævede kobber fremfor zink, hvilket vil give ekstra luft i det fremlagte budget på ca. 88 mio. kr.

Jeppe Blensø og Janne Jensen fra CEJ gennemgik økonomien bag projektet. Finansieringen var baseret på at foreningen hjemtog et 30-årigt obligationslån, hvor foreningen kunne til og fravælge afdragsfrihed. I de udsendte bilag er beregningerne baseret på et 3%-obligationslån, men med den udvikling som er i gang, er det svært at vurdere om den endelige belåning ville blive i et 3% eller 4% lån. Det vil være op til bestyrelsen at træffe det bedst mulig valg, når lånet skal hjemtages. Stigningen i boligafgiften er beregnet til at udgør ca. 8,50-8,80 kr. pr. m² pr. md. Eller omkring 650 kr. pr. måned for en 75 m² stor lejlighed.

Selvfølgelig hvis der sker store ændringer i forudsætningerne for den økonomi og finansiering som er i det stillede forslag, vil sagen skulle genbehandles på en ny generalforsamling.

Da der er tilsagn fra ca. 30 lejligheder i foreningen omkring muligheden for at udvide op i taget, så vil foreningen igangsætte hjemtagning af lånet nu, som vil være med et provenu på ca. 105 mio. kr. svarende til udgiften til taget og etablering af 30 knopskydninger modregnet indskuddet fra salget af arealerne til knopskydningerne.

Ved at hjemtage lånet nu og acceptere et større kurstab ved at vælge et 3% lån, vil det betyde en mindre stigning i boligafgiften, end ved et 4% lån. Foreningen har reserver til at dække kurstab, så det vil ikke påvirke andelsværdien. Desuden har foreningen fået en skriftlig udtalelse fra valueren, som havde oplyst, at de forventede at den investering, som bliver gjort i taget og i Knopskydningerne vil øge ejendommens værdi tilsvarende, og dermed vil projektet ikke påvirke andelsværdien alt andet lige.

Da foreningen ikke ved om, de får tildelt byfornyelsesmidlerne, vil de låne det fuld beløb, og når byggesagen er afsluttet, kan foreningen altid lave en delindfrielse på lånet med byfornyelsesmidlerne og eventuelt overskud i byggesagen.

Der blev blandt de fremmødte drøftet følgende:

- Hvis en lejlighed udvider op i taget, mister den sit loftrum, de øvrige lejligheder i opgangen bibeholder selvfølgelig deres, men de kan blive flyttet inden for opgangen.
- Der vil blive indarbejdet løsninger for, at der stadig er adgang til tørrerum i loftarealet.
- Det gamle tag skal skiftet, og det blev kun dyrere at vedligeholde det i de kommende år.
- Knopskydningerne vil fungere som brandsikring, da de vil dele tagrummet op i mindre sektioner.
- Det vil ca. tage 1-2 måneder at etablere og bygge knopskydningerne, det vil ske samtidig med tagudskiftningen i den sektion af taget, der bliver arbejdet på.



- Taget vil blive skiftet i sektioner, hvor stilladset løbende vil blive rykket, så det er kun i den periode, der er arbejder i ens del af ejendommen, at den vil være dækket af stillads.
- Da der skal isoleres i etageadskillelsen, vil alle skulle tømme deres loftrum, når der skal arbejdes i deres del af tagrummet.
- Byfornyelsens krav til etablering af badeværelse, hvor det mangles, så vil udgiften indgå i byggesagen, og når lejligheden engang bliver solgt, vil restværdien på badeværelset indgå som en forbedring.
- Udgiften til forsatsruder, her vil der blive lavet en aftale om betaling med de enkelte som er involveret.
- Foreningens energimærke vil alt andet lige blive forbedret, med de isoleringsarbejdere som er en del af projektet.
- Vinduerne mod gården vil blive forberedt til de nuværende knopskydninger og eventuelle fremtidige.
- Internt bytte af lejligheder, så flere kunne få større lejligheder ved knopskydninger, ville indgå i de kommende punkter for projektet.
- Kommunen har krav til det maksimale areal på boligerne efter udvidelsen, men foreningen vil forsøge at udfordre det, så lejlighederne får de størst mulige udvidelsesmuligheder.

Da der ikke var yderligere til dagsorden, blev punkt 2 sat til skriftlig afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 110 stemmer for, 1 blank, 1 undladt og 17 stemmer imod.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at forslag 3 og 4 dermed bortfaldt, samt at bestyrelsen er bemyndiget til indenfor rammerne af det vedtagne forslag (dagsordenens pkt. 2) at indgå alle nødvendige aftaler om; belåning, rådgivning, tilsyn, byggeledelse og entrepriser i forbindelse med finansiering af arbejderne og udførelsen heraf.

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Janne Jensen

Referent

Serienummer: CVR:29803250-RID:1249553782607

IP: 86.58.xxx.xxx

2022-06-29 12:54:14 UTC

NEM ID 

Eskil Emil Kwedéris

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB På Bjerget

Serienummer: PID:9208-2002-2-067791739377

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-06-29 13:29:57 UTC

NEM ID 

Poul Damgaard Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB På Bjerget

Serienummer: PID:9208-2002-2-599492148901

IP: 37.96.xxx.xxx

2022-07-03 18:18:46 UTC

NEM ID 

Erik Palle Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB På Bjerget

Serienummer: PID:9208-2002-2-042411998667

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-07-04 07:37:50 UTC

NEM ID 

Søren Maix

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB På Bjerget

Serienummer: PID:9208-2002-2-825149987650

IP: 128.77.xxx.xxx

2022-07-04 13:13:02 UTC

NEM ID 

Gitte Helene Blom Christensen

Næstformand

På vegne af: AB På Bjerget

Serienummer: PID:9208-2002-2-515408557476

IP: 5.186.xxx.xxx

2022-07-06 06:33:39 UTC

NEM ID 

Morten Østrup Møller

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-894342037911

IP: 93.160.xxx.xxx

2022-07-06 07:45:03 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Q04JQ-877EY-YDQBT-XWZY4-E6CZV-JECDA

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 tidsstemplet 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>