



## A/B På Bjerget

### Referat af ordinær generalforsamling 2023

onsdag den 22. marts 2023 kl. 19.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i A/B På Bjerget, i Grundtvigs Kirkens Krypt, På Bjerget 14B, 2400 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:
  - 5a.-5c. Ændringer vedr. benyttelse/brug af beboerrum.
6. Valg af bestyrelse, suppleanter, administrator, revisor og vurderingsmand.
7. Eventuelt.

---o0o---

Repræsenteret på generalforsamlingen var 72 andelshavere, heraf 4 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 og kom med nogle supplerende bemærkninger:

##### *Tagprojekt:*

Vores store tagprojekt har fyldt meget i det forløbne år, og det vil det også komme til i de kommende par år. Projektet er beskrevet ret nøje i den skriftlige beretning.

Vi kan tilføje som noget nyt, at selve byggeansøgningen om tagudskiftning og knopskydning efter et stort forarbejde er indsendt den 9. marts. Vi kan ifølge kommunen forvente en sagsbehandlingstid



på syv måneder, og derfor forventes det stadig, som vi tidligere har beskrevet, at kunne indlede det konkrete arbejde med udskiftning af taget i maj 2024.

Men vi kan glæde os over allerede nu, at have fået bevilget godt 26 millioner kroner fra Byfornyelsespuljen!

Vi ser frem til et fortsat godt arbejde i vores tagudvalg, hvor adskillige andelshavere er med til at arbejde for projektet. Tak for det - fra alle os andre....

#### *Grønne arealer:*

– Vi sagde jo på sidste generalforsamling, at vi ville have brumbasserne tilbage på Bispebjerg. Vi har ikke statistik, der viser, hvor meget, det er lykkedes. Men uanset hvad brumbasserne har brummet – og hvor meget, så har vi i hvert fald kun mødt positive bemærkninger om vores foreløbige tiltag til at fremme biodiversiteten.

I bestyrelsen har vi planlagt at følge de første initiativer op. Vi synes, frugttræer vil være et rigtig godt gode - Ikke bare for fugle og insekter, men så sandelig også for os beboere, som kan få et sundt tilskud til kosten ved at plukke æbler til husholdningen.

Ja, hvem ved - Måske kunne det ende med en fælles æbletærte konkurrence i gården....!

Derfor er planen at placere omkring ti frugttræer rundt omkring i vores gårde, så vi alle har let adgang til æbletræernes frugter når de forhåbentlig om få år kan plukkes.

Derudover er det planen at placere nogle flere stedsegrønne buske på et område i den store gård og på den måde skabe flere hygge hjørner og variation på plænen.

#### *Andelskronen:*

Vi kan atter i år fremlægge et sundt og godt regnskab. I forbindelse med økonomien skal vi naturligvis også nævne andelskronen, og her henvise til den skriftlige beretning, hvor der er en indgående teknisk beskrivelse af, hvorfor vi foreslår en uændret andelskrone.

Slutteligt vil jeg gerne sige tak til revisor Anders og de kritiske revisorer, Rita og Christoffer - for god bistand og vejledning i det forløbne år. Tak til CEJ og Janne Jensen for et godt samarbejde, og selvfølgelig en stor tak til resten af bestyrelsen for vores gode samarbejde.

Også en tak til beboerrumsgruppen som er ansvarlig for vores beboerlokale. Tak til bankoholdet og til folkene bag de andre forskellige tiltag som har fået en god start. Her tænker jeg specielt på den månedlige fællesspisning i beboerrummet, som har fået rigtig fin tilslutning. Sidst det blev afholdt, deltog lige under 30 andelshavere.

Beboerlokalets regnskab er en del af foreningens regnskab, og som kan ses på side 19 i regnskabet.

Beretningen blev herefter vedtaget uden nogen bemærkninger.



### **Ad 3 Forelæggelse af reviderede regnskab og fastsættelse af andelskronen**

Statsautoriseret revisor Anders Holmgaard Christiansen gennemgik årsregnskabet for 2022 i hovedtræk.

Resultatopgørelsen udviste et underskud på 5.810.863 kr. mod et budgetteret underskud på 2.984.876 kr. Underskuddet størrelse skyldtes at lånet tagprojektet var hjemtaget i 2022, og dermed havde medført låneomkostninger og renteudgifter på sammenlagt ca. 3,8 mio kr. De øvrige løbende driftsudgifter var i tråd med budgettet.

Balance udgjorde pr. 31. december 2022 487.798.211 kr. Der er hensat 52,8 mio. kr. til større vedligeholdelsesarbejder og imødegåelse af værdiforringelser.

Den nye valuarvurdering var steget 1,6 mio. kr. i forhold til 2021. Ejendommen er nu vurderet til 377,7 mio. kr.

Bestyrelsen havde valgt at fastholde fastfrysningen af 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 og kursreguleringer på 267.096.200 kr. til fordeling i andelskroneberegningen.

Bestyrelsen foreslog på baggrund heraf, en uændret andelskrone på 14.000 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Regnskabet og en andelskrone på kr. 14.000 pr. m<sup>2</sup> blev herefter enstemmigt godkendt.

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

### **Ad 4 Forelæggelse af budget for det kommende år**

Administrator Janne Jensen gennemgik budgettet for 2023.

Bestyrelsen foreslog en stigning i boligafgiften på 2 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. måned fra og med april 2023. Forslaget var begrundet i en større stigning i de fast udgifter som: renovation, fælles el og forsikring.

Der var budgetteret med indtægter på 12.251.305 kr. og udgifter på 12.920.116 kr. Budgetunderskuddet dækkes af foreningens tidligere overskud og opsparet kapital.

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

Da tagudskiftningen mv. først begynder i starten af 2024, havde bestyrelsen indgået aftaler med banken om at anbringe låneprovenuet på konti for aftaleindlån og der med få en højere renteindtægt. Det betyder, at den vedtagne stigning i boligafgiften til brug for betaling af ydelsen på taglånet først vil blive opkrævet i løbet af 2024.

Der var en kort debat vedrørende forenignens udgifter til it og ny hjemmeside, som var udarbejdet i 2021, samt hvad it-udgifterne i 2022 dækkede over. Udgifterne i 2022 var primært indkøb af ny computer til kontoret og printerudstyr. Hvad angår budgetposten for 2023 på 30.000 kr. her dækker posten over udgifter til internet, webdomainer og vedligeholdelse af udstyr mv.

Dirigenten satte herefter budgettet for 2023 til afstemning og kunne konstatere, at det blev vedtaget med en enkelt stemme imod.

### **5a- 5c Ændringer vedr. benyttelsen/brug af beboerrummet**

Annbritt Olsen havde stillet 3 forslag om ændringer:

5a. Oprettelse af en bookingskalender på foreningens hjemmeside, så beboerne kunne booke lokalet online, og se hvornår det var ledigt. Hertil at der blev oprettet en mulighed for at betale leje og depositum mv. via mobilepay.

5b. Leje af beboerrum i hverdage skulle være til en billigere pris end i weekenderne, og eventuel med en timepris på 50 kr. pr. time i op til 4 timer, herefter fuld pris.

5c. Total forbud mod rygning i beboerrummet, da det opleves, at der lugter af røg i rummet.

Annbritt Olsen fortalte kort om baggrunden for sine forslag.

Medlemmer af beboerrumsudvalget svarende, at de allerede var i dialog med bestyrelsen om en kalender på hjemmesiden, så beboerne kunne se, hvornår rummet var ledig. Med hensyn til mobilepay, så fandt de, at det var fordyrt i gebyrer til banken, men de var i overvejelser om, det kunne lade sig gøre med almindelige bankoverførsler, da beboerrummet har deres egen erhvervskonto i banken. Hvad angik kortidsudlejning, ville timebasis blive meget administrativ tungt, men en mulighed for at leje rummet en ½ dag, kunne være en løsning.

Generelt fandt de fremmødte og forslagsstiller at svaret fra beboerrumsudvalget var dækkende, og at kun 5c. skulle til afstemning.

Efter nogle korte indlæg om at vise hensyn til naboerne til beboerrummet, når der blev holdt fester og at reglerne for støj mv. blev respekteret blev forslaget om 100% stop for rygning i beboerrummet sat til afstemning.

Dirigenten satte forslaget om 100% rygestop i beboerrummet til afstemning og kunne konstatere, at det blev vedtaget med overvældende flertal.

## **Ad 6 Valg**

Til posten som næstformand opstillede Nis Kristensen og Gitte Blom Christensen. Efter skriftlig afstemning blev Gitte Blom Christensen valgt med 65 stemmer, mod 2 stemmer til Nis Kristensen, mens 4 stemmesedler var blanke.

Til de 2 bestyrelsesposter genopstillede Poul Damgaard, Erik Hansen genopstillede ikke. Til den ledige post opstillede Lars Peter Christiansen.

Poul Damgaard og Lars Peter Christiansen blev begge valgt med akklamation.

Som suppleanter modtog Hanne Schou Rønning genvalg, til den ledige post opstillede Annika Rasmussen. Begge blev valgt med akklamation.

Bestyrelsens sammensætning blev:

Formand Søren Maix	(på valg i 2024)
Næstformand Gitte Blom Christensen	(på valg i 2025)
Bestyrelsesmedlem Lars-Peter Christiansen	(på valg i 2025)
Bestyrelsesmedlem Poul Damgaard	(på valg i 2025)
Bestyrelsesmedlem Eskil Kwederis	(på valg i 2024)
Suppleant Annika Rasmussen	(på valg i 2024)
Suppleant Hanne Schou Rønning	(på valg i 2024)

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

Kritisk revisor Rita Christiansen	(på valg i 2024)
Kritisk revisor Christoffer Vedel	(på valg i 2025)

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 blev fra beboerrumsudvalget opfordret til at komme med forslag til fælles aktiviteter. Der udsendes løbende invitationer til fællesspisning og meget andet.



Under eventuelt blev følgende punkter tillige drøftet:

- Der blev spurgt til en cykeloprydning, hvortil bestyrelsen svarede, at den var på vej og ville ske her i løbet af foråret.
- Opfordring til at beboerne blev bedre til at klappe pap mv. sammen, så det kunne være i containerne.
- Der var problemer med, at udvedkommende færdes i gårdene, og der var en del cykeltyverier bl.a. i kælderen i nr. 34. Bestyrelsen lovede at kigge på, om det var muligt at sætte låse på de porte, som ikke havde det i dag, men de er muligvis brandveje, og er de det, må der ikke sættes låse på portene.
- Opfordring til at beboerne så småt begyndte at få styr på deres bohaver i loftrummen, da alt skulle ryddes, når tagudskiftningen gik i gang.
- En andelshaver efterlyste andre andelshaveres konkrete erfaringer med håndværkere.
- En andelshaver kritiserede bestyrelsens ageren i en konkret sammenhæng, hvor vedkommende efterlyste svar på sin henvendelse.

Desuden 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 registeret, 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: 178.72.xxx.xxx

2023-03-31 07:40:59 UTC



## Søren Maix

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB På Bjerget

Serienummer: PID:9208-2002-2-825149987650

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-03-31 07:45:54 UTC



## Eskil Emil Kwedéris

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ab På Bjerget

Serienummer: 6c3c6d1e-c6f3-41ee-bf3f-e471a0c65a92

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-03-31 09:45:46 UTC



## Morten Østrup Møller

### Dirigent

Serienummer: 5adca1a8-f73e-4507-a40a-883e9755d380

IP: 93.160.xxx.xxx

2023-03-31 10:11:40 UTC



## Poul Damgaard Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB På Bjerget

Serienummer: 5a1be13b-6a72-4f96-819c-c14a80e5d7ad

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-04-01 09:25:37 UTC



## Gitte Helene Blom Christensen

### Næstformand

På vegne af: AB På Bjerget

Serienummer: dc61f3ba-774a-497f-bce2-b555f7847b66

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-04-01 11:43:12 UTC



## Lars Peter Christiansen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-732522564524

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-04-04 10:13:24 UTC



Penneo dokumentnøgle: PKDZ1-K6HFH-1KVK2-G2K65-MOLK6-70MIV

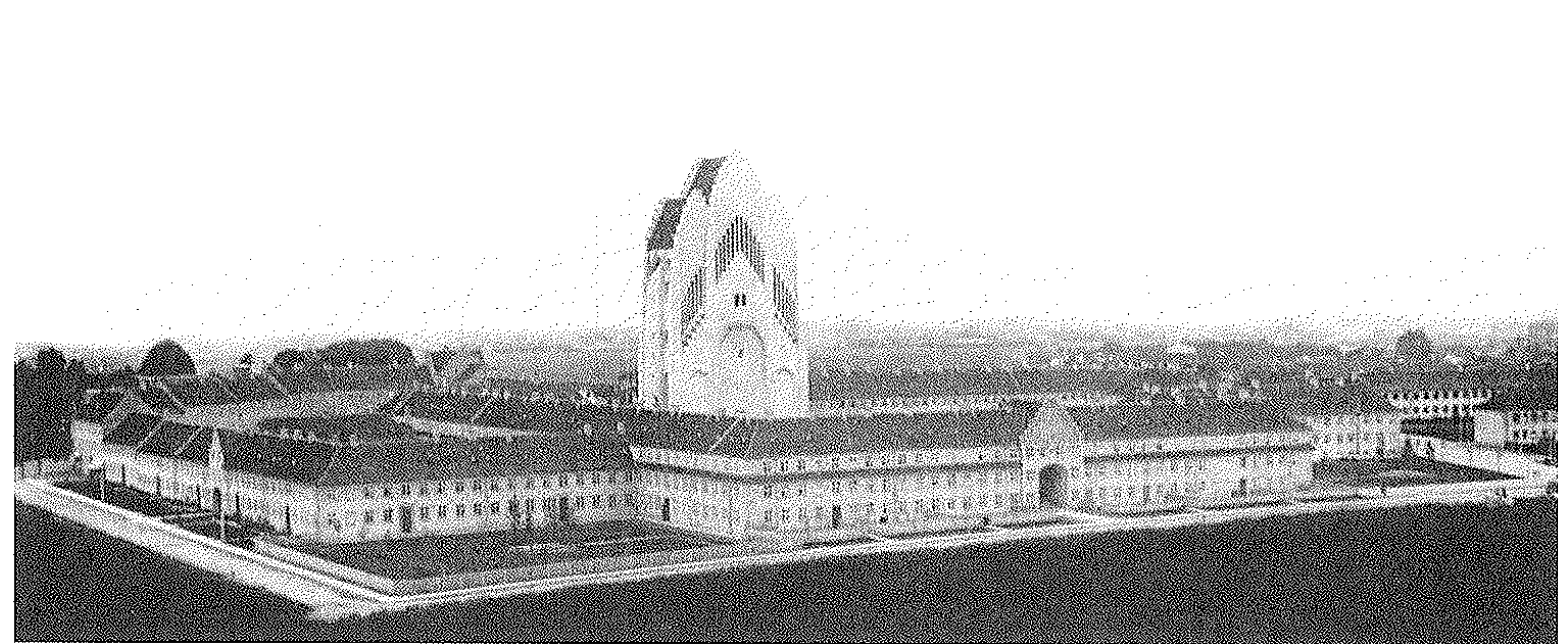
Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>



Marts 2023.

**Bilag.**

**Andelsboligforeningen  
"På Bjerget"**

**Formandens og bestyrelsens beretning for arbejdsåret 2022.**

Hermed fremsendes formandens og bestyrelsens beretning for arbejdsåret 2022, sammen med indkaldelsen til foreningens ordinære generalforsamling, som afholdes

**Onsdag den 22. marts 2023 kl. 19.00  
I Grundtvigs Kirkes krypt  
På Bjerget 14 B**



Vi vil i hovedtræk beskrive hvad der er udført i det forløbne år, samt beskrive hvilke opgaver og renoveringsprojekter der skal udføres i arbejdsåret 2023.

Arbejdet med totalrenovering af hovedtrapper fortsatte i 2022. Vi stødte heldigvis ikke på ekstraordinære skader, som vi tidligere har oplevet, og som der denne gang var taget højde for i budgettet. Den endelige udgift for renoveringen af fem hovedtrapper blev derfor mindre end de budgetterede kr. 1.350.000. Den samlede udgift blev på kr. 1.128.441. Arbejdet med totalrenovering af opgange vil fortsætte i 2023 og omfatter denne gang følgende opgange: På Bjerget 8 og 22, C. J. Brandts Vej 13B, Vilhelm Birkedalsvej 3 og 7.

I 2022 fortsatte arbejdet, og dermed afslutningen af sidste og 4. etape med maling og reparation af foreningens vinduer. Der var afsat kr. 2.200.000 i budgettet. I 2022 fik vi ikke nogen større ekstra udgifter – dog var der igen en del rådne bundrammer som blev repareret, som der var taget højde for i budgettet. Den samlede udgift blev på kr. 2.010.537, så altså en mindre besparelse i forhold til budgettet.

Vi fik også afsluttet arbejdet med udskiftning af koldt- & varmtvandsrør i 2022. Vi fik jo som bekendt en forsinkelse på dette arbejde på grund af corona-situationen forrige år, og derfor blev entreprisen opdelt over to regnskabsår med et budget i 2022 på kr. 1.900.000. Den samlede udgift blev på kr. 1.934.511.

Foreningens murværk blev også gennemgået med udskiftning af fuger fra terræn og ca. 1 meter op langs facade, og i den forbindelse blev der skiftet nogle mursten, som der ikke var budgetteret med. Budgettet var kr. 100.000. Den endelige udgift lød på kr. 113.269.

Reparation af større sætningsrevner på ejendommen blev igangsat i 2022, og her stødte vi på en del udfordringer. De sætningsrevner som var planlagt skulle repareres, stak desværre dybere i murværket end beregnet, og derfor blev arbejdet noget større end forventet og som der ikke var taget højde for i budgettet. Med rådgivning fra foreningens byggesagkyndige besluttede vi at få arbejdet gjort færdigt. Det drejede sig primært om tårnet på Bispebjerg Torv og over de to små porte. Der var budgetteret med kr. 450.000, og den endelige udgift blev kr. 538.591.

I 2022 fik vi udskiftet vores varmemålere på radiatorerne, men dette havde vi ikke umiddelbart planlagt skulle ske i 2022, men inden for relativ kort tid skulle det ske, da der er indført en ny lov om at slutbrugeren skal have tilgang til forbrugsoplysninger. Som led i dette mål, indføres ligeledes krav om fjernaflæselige målere fremfor manuel forbrugsmåling. Fjernaflæsning havde vi fået indført sidst vi fik opsat nye målere for 10 år siden. I de sidste par år er der ved fjernaflæsning konstateret mange defekte målere – de fleste på grund af batteriets levetid. F.eks. blev der konstateret 42 stk. defekte målere i 2022. Dette ville have kostet ca. kr. 55.000 at få udskiftet ved almindeligt servicebesøg. Vi gik i dialog med Brunata med hjælp fra vores tekniske bistand fra CEJ for at få et tilbud på at få udskiftet alle 1.139 stk. varmemålere, og da enhedsprisen på varmemåleren, inklusive udskiftning var markant billigere end almindelig løbende udskiftning af defekte målere, valgte vi at sætte arbejdet i gang med det samme. Set i lyset af besparelser på de andre arbejder i drift- og vedligeholdelsesplanen var der luft i budgettet til denne udgift, som blev på kr. 188.658. Varmemålerens batterier har en holdbarhed på 10 år. Download appen "Brunata Online Beboer" og følg med i dit eget varmeforbrug.

Mureren har i 2022 udført arbejder flere steder på ejendommen og har repareret taget ud -og indvendigt, hvor det var nødvendigt – dog ikke i samme omfang som de sidste år! Alligevel har der været en del flere vandskader hos andelshavere som maleren har udbedret – heriblandt en trapperepos af de nyrenoverede, samt maling efter reparation af små sætningsskader hos andelshavere. Blikkenslageren har udskiftet en del stigestrenge, enten på grund af utætte eller tilstoppede rør, og der er også blevet repareret nogle få tagnedløb. Elektrikeren har udført reparationer på blandt andet trappebelysning, fejlfinding og reparationer af dørtelefoner samt andre småreparationer.

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. Der er også foretaget en del rensning af faldstammer og kloakker, samt tilstoppede rørtilslutninger.

.....

Det helt store projekt for foreningen i de kommende år er ubetinget vores tagprojekt. Københavns Kommunes Borgerrepræsentation traf i december 2022 den glædelige beslutning at bevilge godt og vel 26 millioner kroner i støtte til vores forestående tagprojekt fra Byfornyelsespuljen.

Støtten løber helt nøjagtigt op i 26.150.000 kroner og udbetales ved projektets afslutning. Støtten gives på baggrund af det materiale, som tagudvalget og foreningens rådgivere sendte ind i den kvalificerede ansøgning ved udgangen af sommeren 2022.

Til støtten medfølger en række krav og betingelser til facader og bygningsdele, som overordnet set svarer overens med de oplysninger, som lå til grund for vores generalforsamlingsbeslutning fra foråret 2022. Fremad vil der nu foregå en proces med dialog og samarbejde mellem Københavns Kommune og os, herunder vores rådgivere.

En af de konkrete opgaver er den såkaldte knopskydning. 15 andelshavere har taget imod tilbuddet om at udnytte loftsareal til beboelse. Vi havde håbet på flere, men samtidig frygtet, at det kunne være blevet færre.

Tagudvalget har ydet en kæmpe indsats for projektet og vil komme til at fortsætte arbejdet i endnu et par år. Der er mange ting at forholde sig til, både internt i foreningen og ikke mindst i forhold til de kommunale myndigheder.

Forudsat den udarbejdede tidsplan holder, vil tagudskiftningen rent fysisk blive indledt i maj 2024. Stor tak for den foreløbige indsats til tagudvalgets medlemmer. [tag@abpaabjerget.dk](mailto:tag@abpaabjerget.dk)

.....

De grønne arealer bliver passet af vores energiske viceværter Claus Andersen og Brian Petersen i dagligdagen, men når der for eksempel skal beskæres træer eller hækplanter skal suppleres, indkaldes professionel hjælp.

Professionel vejledning har vi også brugt i forbindelse med vores initiativer med hensyn til fremme af biodiversiteten. Initiativerne består som bekendt af disse led: Mulighed for andelshavere til sammen at disponere over solide, flytbare plantekasser, etablering af et område med vildtfrø, plantning af en række sommerfuglebuske samt etablering af en lille græstue. Det er vores klare indtryk, at andelshaverne har taget rigtigt godt imod disse grønne tiltag, som vi i bestyrelsen da også har planer om at følge op.

En gevinst ved de foreløbige tiltag til fremme af biodiversiteten er, at den kommunale biopulje har støttet initiativerne med omtrent halvdelen af udgifterne i 2022.

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 hele 18 andelshavere med i laugget, og hermed er man helt klart oppe på det maksimum, der kan rummes i denne ene have. Fælleshaven emmer fortsat af liv og er et positivt indslag for både medlemmerne og foreningen i det hele taget.

.....

Bestyrelsen indstiller til fortsat at benytte muligheden for fastfrysning af den valuarvurdering, som var gældende pr. 1. juli 2020 i henhold til andelsboligforeningslovens regler herfor (indført som led i det såkaldte Blackstone-indgreb).

Brugen af reglerne betyder, at den fastfrosne valuarvurdering pr. 1. juli 2020 på kr. 316.800.000 fortsat kan anvendes, selvom handelsværdien af vores ejendom fremtidigt måtte blive lavere end denne værdi. Forlader vi fastfrysningsprincippet, vil det ikke fremtidigt være muligt at "komme tilbage".

Indstillingen til fortsat at anvende den fastfrosne valuarvurdering i andelskroneberegningen anbefales på trods af, at valuaren pr. 31. december 2022 har vurderet ejendommen kr. 1.600.000 højere end værdien sidste år. Værdistigningen fra valuaren er væsentligst et resultat af følgende to (modsatrettede) forhold:

1. Valuarens forudsætning om investors genudlejning efter en gennemgribende modernisering er steget fra kr. 1.450/kvm i 2021 til kr. 1.500/kvm i 2022 (hvilket medfører en stigning i valuarens værdiansættelse)
2. Valuarens forudsætning om investors forrentningskrav er steget fra 5,40% i 2021 til 5,50% i 2022 (hvilket medfører et fald i valuarens værdiansættelse)

Værdistigningseffekten fra punkt 1 overstiger den faldende effekt fra punkt 2, og har således netto medført den nævnte stigning på kr. 1.600.000. Imidlertid ses der pt. tendenser til fortsat meget lav aktivitet på ejendomsmarkedet, og tillige stigende afkastkrav hos investorerne, hvilket er en følge af de markante rentestigninger vi har set igennem særligt sidste halvdel af 2022. Selv små stigninger i investors afkastkrav vil – alt andet lige – medføre relativt væsentlige fald i ejendomsværdien, hvilket ligeledes fremgår af følsomhedsoplysningerne i årsrapportens note 11.

Med den usikkerhed og vigende aktivitet mv. der pt. præger udviklingen på ejendomsmarkedet, indstiller bestyrelsen til fortsat fastfrysning af ejendomsværdien.

Som besluttet på ekstraordinær generalforsamling har vi i sensommeren hjemtaget realkreditfinansieringen til det store tagprojekt.

Lånet har en hovedstol/restgæld på ca. 122 mio. kr., og er hjemtaget med en relativ lav obligationsrente på 3%, baseret på hensigten om at sikre en relativt lav ydelse, og dermed en begrænset boligafgiftsstigning. Som en konsekvens af at sikre denne lave rente/ydelse, så har optagelsen af lånet imidlertid medført et relativt væsentligt kurstab, som på lånetidspunktet udgjorde ca. 15,2 mio. kr., og som blev besluttet dækket af foreningens reserver. I henhold til regnskabslovgivningen skal sådan et kurstab dog fordeles over lånets 30-årige løbetid, hvilket således betyder, at påvirkningen på foreningens drift og egenkapital ikke sker "én gang for alle", men derimod sker løbende, med årligt ca. kr. 500.000. Påvirkningen/reduktionen af reserverne med ca. 15 mio. kr. vil dermed ske i takt med lånets løbetid.

Udover kurstabet på ovenfor nævnte ca. 15 mio. kr. har kursudviklingen på de bagvedliggende realkreditobligationer pr. 31. december 2022 tillige medført en ikke realiseret kursgevinst på yderligere ca. 3 mio. kr. Denne gevinst skal medtages i andelskroneberegningen, jf. årsrapportens side 14, men ændres hele tiden i takt med renteutviklingen i samfundet. Der anbefales dermed tillige, at foreningen har reservationer hertil.

Samlet set medfører foreningens aktuelle lånefinansiering således en anbefaling om reservationer på ca. 18 mio. kr.

De resterende reservationer – på i alt ca. 34 mio. kr. – vurderer bestyrelsen som passende, forud for gennemførelsen af det store tagprojekt og den vedligeholdelsesmæssige påvirkning på andelskronen, der potentielt vil komme herfra.

Bestyrelsen indstiller således til en uændret andelskrone på kr. 14.000 pr. kvm.

Da vi vedtog vores tagprojekt, var det en del af vedtagelsen, at vi alle skulle stige i boligafgift, når lånet var hjemtaget, hvilket skete i sommeren 2022.

Bestyrelsen har dog valgt at udskyde denne stigning i boligafgiften til 2024, hvor selve arbejdet forventes at gå i gang.

Vi kan få dette til at hænge sammen økonomisk, da vi lader de positive renter indgå på nogle aftalekonti – som giver en ekstra høj renteindtægt – og lader dem stå der, indtil vi skal bruge dem på tagprojektet.

.....

Udover budgettet til almindelige reparationer og vedligeholdelse er der i budgettet for 2023 under renovering budgetteret med 2 millioner kroner.

*Følgende opgaver skal udføres i 2023:*

▪ Renovering af 5 stk. hovedtrapper	1.150.000
▪ Maling af opgangsdøre	350.000
▪ Legepladser	50.000
▪ Reparation af lyskasser	100.000
▪ Røgalarmer opgange	160.000
▪ Fuge af murværk	100.000
▪ Grønne arealer/biodiversitet	90.000

.....

Vores viceværter Claus og Brian 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 oftest i stedet for at tilkalde håndværkere. Husk også at kontakte vores viceværter hvis opgangsdøren ikke lukker helt i. Dette kan oftest løses med en justering af dørpumpen.

Igen i det forløbne år har det flere gange været nødvendigt at få adgang til private loftsrum/kælderrum, når håndværkere har skullet udføre reparationer. I de tilfælde, hvor der ikke har været navn og telefonnummer påsat på døren til loftsrum/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 rummet. I den forbindelse vil vi også endnu engang huske

andelshaverne på, at der skal sættes navn på ens vaskemaskine/tørretumbler, når den 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 tilsvarende vigtigt, at man sørger for passende vedligeholdelse af de indvendige vinduesrammer, så vi også her holder udgifterne til reparationer nede.

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.

.....

I 2022 har der været få salg af lejligheder, og derfor har foreningens vurderingsmand Paul Børling ikke haft så meget at se til. Det blev i alt til fem salg. Bestyrelsen vil igen i år opfordre generalforsamlingen til at genvælge Paul Børling som foreningens vurderingsmand.

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 i relevante sager.

Foreningens beboerlokale administreres af en beboerrumsgruppe, som kan kontaktes på mailadressen [beboerrum@abpaabjerget.dk](mailto:beboerrum@abpaabjerget.dk) eller på torsdage kl. 19.00 – 20.00 i beboerlokalet, hvis man for eksempel ønsker at leje lokalet.

Stor tak til beboerrumsgruppen for indsatsen.

Apropos beboerrummet, så har det forløbne år også budt på de vanlige og værdsatte bankospil og, som noget helt nyt, en månedlig fællesspisning. Også stor tak til de andelshavere, som gør en indsats for disse arrangementer.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen  
[bestyrelsen@abpaabjerget.dk](mailto:bestyrelsen@abpaabjerget.dk)

**Søren Maix**  
**Formand.**

**Gitte Christensen**  
**Næstformand.**

**Eskil Kwedéris**  
**Bestyrelsesmedlem.**

**Poul Damgaard**  
**Bestyrelsesmedlem.**

**Erik Hansen**  
**Bestyrelsesmedlem.**