



A/B På Bjerget

Referat af ordinær generalforsamling 2014

Tirsdag den 24. marts 2015 kl. 19.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i A/B På Bjerget, på TK's Undomsgård, Tuborgvej 185, 2450 København NV.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Formanden aflægger beretning.
3. Foreningens reviderede regnskab forelægges, herunder fastsættelse af andelskronen.
4. Foreningens budget for det kommende år forelægges.
5. Forslag:
 - A. Forslag fra Else Wang Jensen, CJ Brandts Vej 23, st.th.: Det foreslås, at der anlægges en fælleshave på arealet ved CJ Brandts Vej/Peter Rørdams Vej. Det skal ske, når haverne frivilligt frigøres.
6. Valg af bestyrelse, suppleanter, administrator, revisor og vurderingsmand.
7. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 74 andelshavere, heraf 6 ved fuldmagt, ud af i alt 211. Herudover deltog Morten Østrup Møller, statsautoriseret revisor Anders Holmgaard Christiansen, Grand Thornton, administrator Janne Jensen og praktikant Martin Friis, CEJ Ejendomsadministration A/S.

Formand Søren Maix bød forsamlingen velkommen og gik derefter over til behandling af dagsordenen.

Ad 1 Valg af dirigent

Som dirigent valgtes Morten Østrup Møller, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

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

Efter et par opklarende bemærkninger og spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.



Ad 3 Forelæggelse af reviderede regnskab og fastsættelse af andelskronen

Statsautoriseret revisor Anders Holmgaard Christiansen gennemgik årsregnskabet for 2014 i hovedtræk.

Resultatopgørelsen udviste et overskud på 1.348.851 kr. efter afdrag på prioritetsgæld og en balance på 219.796.977 kr.

Bestyrelsen havde foreslået en uændret andelskrone i forhold til sidste år på 9.249,70 kr. pr. m².

Den nye valuarvurdering er steget 9 mio. kr. i forhold til 2014. Ejendommen er nu vurderet til 207 mio. kr.

Som budgetteret for 2014 var 1 mio. fra driften overført til reserver for større vedligeholdelsesarbejder. Stigningen i valuarvurderingen var reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendommen. Foreningen har samlet hensættelser til vedligeholdelse og imødegåelse af værdireguleringer i regnskabet på ca. 27,9 mio. kr.

Der blev spurgt til, hvorfor andelskronen lå fast og ikke ændrede sig i takt med valuarvurderingen. Dirigenten oplyste, at foreningen indenfor en overskuelig årrække kommer til at gennemføre nogle bekostelige vedligeholdelsesarbejder, herunder en udskiftning af taget på foreningens ejendom. Formålet med at holde andelskronen i ro er, at værdistigningerne reserveres til disse større vedligeholdelsesarbejder, således at foreningens medlemmer til sin tid ikke oplever store fald i andelsværdien samtidig med, at boligafgiften stiger til finansiering af vedligeholdelsesarbejderne.

Der blev spurgt til foreningens lån, og om bestyrelsen overvejede at omlægge det nuværende lån til et fastforrentet lån. Hertil svarede bestyrelsen og revisor, at man fulgte med i udviklingen og løbende holdt øje med, om det kunne svare sig, men som renten udviklede sig p.t. var det lån foreningen havde det bedst mulige, og at ud af den årlige udgift til realkreditlånet udgjorde afdraget omkring 80%, hvilket er meget højt.

Revisor oplyste, at foreningens SWAP-forpligtelse var usædvanlig lav. Dirigenten forklarede, at det dels skyldes, at der alene er tale om et lån med en tilkøbt rentegaranti, og at lånet derfor slet ikke har den samme risikoprofil som andre SWAP-lån. Herudover har foreningen kun tegnet rentegarantien i 15 år, så forpligtelsen udløber om ca. 5 år.

Efter et par yderligere spørgsmål til regnskabet blev dette og andelskronen på kr. 9.249,70 pr. m² enstemmigt godkendt.

Ad 4 Forelæggelse af budget for det kommende år

Administrator Janne Jensen gennemgik budgettet for 2015. Der var budgetteret med indtægter på 9.936.117 kr. og udgifter inkl. afdrag på prioritetsgæld på 9.878.729 kr.

I budgettet er der afsat 3,25 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 budgetteret med en stigning i boligafgiften på 0,50 kr. pr. m² pr. måned fra den 1. april 2015. Stigningen i boligafgiften er baseret på udviklingen i foreningens faste udgifter, således at stigningerne i de faste udgifter også svarer til stigningen i boligafgiften, så beløbet til vedligeholdelse i budgettet ikke bliver udhulet.

Herefter kunne dirigenten konstatere, at budgettet for 2015 med ovennævnte forhøjelse af boligafgiften var enstemmigt godkendt.

5 Forslag A

Forslagsstiller Else Wang Jensen uddybede sit forslag og motiverede, hvorfor hun havde stillet forslag om, at en del af de udlejede haver ved naturlig afgang eller på frivillig basis, overgik til et fællesareal for alle beboerne.

Ønsket var, at 1-2 af de udlejede haver i området ved C.J. Brands Vej og Peter Rørdams Vej blev omdannet til et fællesareal, som alle kunne benytte og nyde godt af.

Forslaget blev drøftet af de fremmødte og følgende blev bemærket:

- I dag tildeles ledige haver efter anciennitet i foreningen, så ventetiden er meget lang.
- Mange af haverne vedligeholdes ikke ordentligt.
- Nogle af haverne virker ikke, som om de bliver brugt særlig meget af dem, som lejer dem.
- Foreningen har store fællesarealer allerede, som alle kan benytte og har adgang til.
- Tidligere var der andre steder i foreningen frivilligt afgivet havearealer til indretning af fællesarealer med stor succes.
- Hvis endnu et fællesareal etableres, skal vedligeholdelsen være foreningens og ikke frivilligt, da området forfalder, hvis de, som ønsker det etableret, fraflytter.
- Måske er der regler i den nye lokalplan omkring benyttelsen, så det skal der tages højde for.

Det blev fra forsamlingen forslået, at foreningen nedsatte et haveudvalg, som kunne komme med et oplæg til en fremtidig benyttelse.

Efter yderligere drøftelser konkluderede dirigenten med generalforsamlingen og forslagsstilleren accept, at hvis der inden næste generalforsamling blev opsagt eller frivilligt frigivet haver i området ved C.J. Brandts Vej/Peter Rørdams Vej, måtte de ikke gendlejes. Og at der skulle nedsættes et frivilligt haveudvalg, der til næste generalforsamling skulle komme med et oplæg til enten indretning af et fællesareal eller gendulejning af arealerne.

Ad 6 Valg

Næstformand Morten Hansen og bestyrelsesmedlemmer Pia S. Jensen og Ira Koch modtog alle genvalg. Alle blev valgt med akklamation.

Som suppleanter modtog Hanne Schou Røning og Lars-Peter Christiansen begge genvalg. Begge blev valgt med akklamation.



Bestyrelsens sammensætning blev:

Formand Søren Maix	(på valg i 2016)
Næstformand Morten Hansen	(på valg i 2017)
Bestyrelsesmedlem Pia S. Jensen	(på valg i 2017)
Bestyrelsesmedlem Ira Koch	(på valg i 2017)
Bestyrelsesmedlem Johnny Hansen	(på valg i 2016)
Suppleant Lars-Peter Christiansen	
Suppleant Hanne Schou Rønning	

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

Kritisk revisor Rita Christiansen	(på valg i 2016)
Kritisk revisor Christoffer Vedel	(på valg i 2017)

Som administrator blev CEJ Ejendomsadministration A/S genvalgt.

Foreningens revisor blev ligeledes genvalgt. AP Revision har i 2015 fusioneret med Grant Thorntorn Statsautoriserede Revisorer og ændret navn til Grant Thorntorn.

Som vurderingsmand blev OBH Gruppen 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.

Under eventuelt blev følgende drøftet:

- Mas papkasserne sammen. Så kan der være dobbelt så mange i containeren.
- Stor ros til bestyrelsen for deres gode arbejde.
- Opfordring til de andelshavere, som har en have om at rydde op, når sæsonen er ovre. Det er ikke kønt at se på gamle krukker og væltede haveudstyr mv. hele vinteren.
- Fyld skrald i de tomme container, ikke dem, som allerede er overfyldte.
- Opfordring til alle om at rydde op efter sig i gården og stille cykler m.m. på plads.
- Skralderummene skal udvides, så der bliver plads til alle de nye former for affaldssortering inde i skraldeområderne. Da de ligger op af tørrestativerne, vil arbejderne blive varslet, inden håndværkerne går i gang.
- Renovering af vinduer, hvad må andelshaver? Det afventer den nye lokalplan for området, som kommer sidst på året. Når den foreligger, kan bestyrelsen kontaktes for råd og vejledning.
- Styr på cykelparkering, bestyrelsen arbejder videre med indkomne forslag.
- Renovering af kælderområderne. Bestyrelsen kigger på, hvad der kan gøres, og hvad det koster, så det kan indarbejdes i de fremtidige vedligeholdelsesplaner.



Sidst blev alle mindet om, at Kirkens sommerfest er den 6. juni, og alle er velkommen.

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

Dato:

Som dirigent:

Morten Østrup Møller

Som referent:

Janne Jensen

Bestyrelsen i A/B På Bjerget:



Marts 2015.

**Andelsboligforeningen
"På Bjerget"**

Formandens og bestyrelsens beretning for arbejdsåret 2014.

Hermed fremsendes formandens og bestyrelsens beretning for arbejdsåret 2014, sammen med indkaldelsen til foreningens ordinære generalforsamling, som afholdes

**Tirsdag den 24. marts 2015 kl. 19.00 på
TK's Ungdomsgård,
Tuborgvej 185, 2400 København N.V.**

Vi vil i hovedtræk beskrive hvad der er udført i det forløbne år, samt beskrive hvilke opgaver og renoveringsprojekter der skal udføres i arbejdsåret 2015.

2014:

Ifølge drifts- og vedligeholdelsesplanen, fortsatte arbejdet med etablering af dræn rundt På Bjerget. I år gjaldt det fra nr. 26 til 30, som har været stærkt plaget af vand indtrængen i kældre. Der var her

budget-teret med kr. 350.000,00, men da der blev indhentet tilbud på arbejdet, viste det sig, at det ville være økonomisk fordelagtigt, at få udført et længere stykke med dræn end først antaget. Derfor blev den samlede udgift på kr. 625.000,00

Alle opgangsdøre er blevet malet, samt isoleret og fuget omkring indgangsparti. Få karme og dørpartier er i denne forbindelse blevet udskiftet eller repareret.

5 hovedtrapper er blevet totalrenoveret i 2014. I den forbindelse har der været nogle udfordringer med udskiftning af bærende jern, samt reparation af terrazzogulve. Arbejdet med totalrenovering af opgange, vil fortsætte i 2015.

Foreningens stationære bænke i gårdene, er blevet renoveret. Derudover har viceværtmedhjælperne taget hånd om de flytbare bænke og fået disse slebet og malet så de igen er klar til en ny sæson.

Udover småreparationer på foreningens murværk, har mureren gennemgået taget på vores ejendom med understrygning, forskælling samt udskiftning af flækket tegl.

Som skrevet i beretningen for 2013, var der observeret en del sætningsrevner i opgangene På Bjerget 22 til 28, hvor bestyrelsen gjorde brug af teknisk bistand for at få opklaret årsagen til disse revner. Det viste sig, at det heldigvis "bare" var almindelige sætningsrevner, og det ikke var nødvendigt med ekstra ordinært arbejde for at få udbedret disse revner.

På en ekstra ordinær generalforsamling den 13. november 2013 blev det besluttet, at skifte TV-udbyder til WAOO! Arbejdet forløb som planlagt, og det betød, at vi alle kunne opkoble os på fibernet til den aftalte dato, nemlig 1. juli 2014.

Foreningens 2 varmecentraler er blevet løbende vedligeholdt med diverse småreparationer, samt de faste servicebesøg med rensning og afkalkning af vores varmevandsbeholdere.

Det er meget vigtigt hvis man skal have udskiftet/flyttet ens radiatorer eller varmtvandsrør, at dette arbejde bliver udført i dialog med bestyrelsen og foreningens håndværkere, så vi sikre foreningen og andelshavere unødvendige udgifter til efterjustering, ved uautoriseret indgriben på foreningens varmeanlæg, jf. foreningens vedtægter §9

I 2014 har det været nødvendigt, at renovere 2 stk. badeværelsesgulve, samt udskifte utætte vandrør. Der har også været en del rensning og udskiftning af faldstammer, samt reparation og udskiftning af nedløbsrør og tagrender på ejendommen. Dog ikke så mange som de foregående år. Dette skyldes blandt andet vores løbende udskiftning af gamle og gennemtærede faldstammer – blandt andet i forbindelse med renovering af badeværelsesgulve. Der er ligeledes løbende blevet udskiftet radiatorventiler hos andelshavere.

Det har ligeledes været nødvendigt, at understøtte bærende jernkonstruktioner i et af de tidligere forretningslokaler, som for mange år siden blev ombygget til lejlighed. I den forbindelse, var det nødvendigt, at få teknisk bistand fra CEJ, for at få de korrekte beregninger med hensyn til bæreevne og inddækning.

Mureren har udført reparationer flere steder på ejendommen, og der er i 2014 blev udskiftet enkelte tagvinduer hvor det var nødvendigt.

I forbindelse med, at mureren skulle udføre akutte reparationer på taget, har det flere gange været nødvendigt, at få adgang til private loftsrum. I de tilfælde hvor der ikke har været navn og telefonnummer påsat på døren til loftsrummet, har vi været tvunget til at klippe låsen op for at få adgang. I disse tilfælde dækker foreningen ikke udgiften til køb af ny lås! Der skal endnu en gang opfordres til at ALLE får opsat navn, adresse og telefonnummer på ens private lofts- og kælderrum.

Vedlagt i indkaldelsen en navneseddel til opsætning på kælder- og loftdør!

Det har været nødvendigt at udskifte nogle dørpumper, samt en del efterreparationer på vinduer, samt få udskiftninger. Bestyrelsen får mange henvendelser vedrørende opgangsdøre som ikke kan lukke helt i. Ved henvendelse direkte til viceværtmedhjælperne, kan dette oftest løses med en justering af dørpumpen.

Elektrikeren har udført reparationer på blandt andet trappe- og gårdbelysning, samt andre småreparationer. Desværre har det vist sig, at det ikke mere er muligt at fremskaffe diverse reservedele til vores efterhånden udtjente dørtelefon-anlæg. Derfor har det været nødvendigt, at udskifte dørtelefonanlæg i vores opgange. Bestyrelsen planlægger at udskifte dørtelefonanlæg i de resterende opgange i 2015.

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

Vi opfordrer forsat andelshavere til at henvende sig øjeblikkeligt, hvis der observeres skader på ejendommen og i ens lejlighed. Småskader kan blive til store uoverskuelige skader med store omkostninger til følge. I forbindelse med salg af lejligheder, støder vi indimellem på sætningsrevner i lejligheder, som kunne have været repareret på et tidligere tidspunkt, og dermed formindsket skaderne og ikke mindst udgiften hertil.

Ydermere opfordres der til, at vi alle sørger for at holde opgangsdøre, porte lukket og låst. Der er desværre andelshavere som har været udsat for både tricktyveri og indbrud, og samtidig er der flere gange blevet observeret ubudne gæster i vores gårde. Der er desværre også andelshavere som har fået stjålet cykler fra gårdene. Dette kunne afhjælpes med at sætte ens cykel i kælderen!

Der har også i 2014 været godt gang i salg af lejligheder, i alt 17 salg. Vi må sige, at salget af andelslejligheder har ændret sig markant det sidste års tid. I det sidste kvartal af 2014 har vi oplevet at lejligheder er blevet solgt på 24 timer efter de er blevet lagt på foreningens hjemmeside og Facebook side. Vi har jo som bekendt, OBH-gruppen til at vurdere vores lejligheder i forbindelse med salg. Bestyrelsen er fortsat tilfreds med samarbejdet, og derfor opfordre vi generalforsamlingen til at genvælge OBH-Gruppen som foreningens vurderingsmand.

Bestyrelsen er forsat tilfreds med samarbejdet med Arbejdernes Landsbank. Vi har som de foregående år, et flot afkast på vores indestående, og i 2014 har vi opnået kr. 122.000,00 i renteindtægter, som kan ses i regnskabet.

Bestyrelsen modtog en varslings om stigning fra foreningens forsikring på 25 %. Samtidig fik vi et tilbud om at tegne os for en 3 årig periode, og derved slippe med en stigning på 10 %. Dog med det forbehold, at vi kan blive løst fra denne binding hvis der skulle blive varslet yderligere stigninger. Bestyrelsen og foreningens assurancepartner fandt dette tilbud fornuftigt og har derfor valgt at indgå en 3 årig aftale med nuværende forsikringsselskab Købstædernes forsikring.

Udover budgettet til almindelige reparationer og vedligeholdelse, er der i regnskabet under reovering, budgetteret med kr. 3.250.000,00

Følgende opgaver skal udføres i 2015:

▪ Renovering af 5 stk. hovedtrapper	875.000,00
▪ Etablering af dræn	700.000,00
▪ Fuge af murværk	50.000,00
▪ Renovering af grønne arealer, heraf udskiftning af hæk	100.000,00
▪ Udvidelse af skralderum	850.000,00
▪ Dørtelefoner	475.000,00
▪ Tagrender Bispebjerg Torv	200.000,00

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

Som alle sikkert ved, besluttede Københavns Kommune tilbage i sidste kvartal af 2013, at der skulle udfærdiges en lokalplan for området omkring Grundtvigs Kirke. I den forbindelse, har bestyrelsen deltaget i møder med Københavns Kommune, sammen med de omkringliggende andelsboligforeningers bestyrelse. Derudover, er der blevet afholdt beboermøder i Grundtvigs Kirke's krypt henholdsvis den 4. december 2013 samt den 21. oktober 2014 hvor alle fremmødte havde mulighed for at ytre deres meninger om det fremlagte udkast til en endelig Lokalplan. Efterfølgende valgte bestyrelsen, at indsende høringsvar med de indsigelser vi havde til udkastet. Den 4. december 2014 deltog bestyrelsen i et møde, sammen med de omkringliggende andelsboligforeningers bestyrelse og Københavns Kommune, hvor de indsigelser der havde været til Lokalplanen blev drøftet. Efterfølgende er Lokalplanen blevet rettet til, og vil i løbet af 2015 blive sendt til endelig vedtagelse i Borgerrepræsentationen.

Der blev afholdt sommerfest på plænen ved Grundtvigs Kirke den 21. juni, arrangeret af præst Palle Kongsgaard, menighedsplejen og menighedsrådet, samt et festudvalg, der bestod af andelshavere fra de omkringliggende foreninger. Foreningen sponserede igen i 2014 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 2015.

Viceværtmedhjælper Thomas Nakskov og Leon Jakobsen har udover de daglige opgaver, bidraget med mange andre små opgaver, og er altid klar med en hjælpende hånd når en andelshaver har brug for det. Viceværtmedhjælper Thomas Nakskov har valgt at søge nye udfordringer, og har derfor opsagt sin stilling pr. 31. december 2014. Bestyrelsen er i skrivende stund, i gang med at få stillingen som viceværtmedhjælper genbesat.

Viceværtmedhjælper Leon Jakobsen træffes dagligt mellem kl. 07.00 - 15.00, dog fredag mellem kl. 07.00 - 14.30 på tlf. nr. 22 27 10 06.

Husk, hvis man har haft besøg af foreningens håndværkere, at udfylde et evalueringsskema med ris og ros, og herefter aflevere dette til bestyrelsen. Skemaet kan rekvireres hos viceværter, bestyrelse eller hentes på foreningens hjemmeside.

Erik P. Hansen administrerer forsat foreningens beboerlokale. Åbningstiderne for leje af lokale, er torsdage, mellem kl. 19.00 – 20.00 Yderligere oplysninger, se foreningens hjemmeside. Der skal lyde en stor tak til Erik og resten af de andelshavere som sørger for driften af vores beboerlokale. Regnskabet fra beboerrummet er vedlagt indkaldelsen.

Husk at møde til foreningens ordinære generalforsamling:

**tirsdag den 24. marts 2015,
kl. 19.00 på TK's Ungdomsgård,
Tuborgvej 185, 2400 København N.V.**

Der vil blive serveret kaffe, te og wienerbrød fra kl. 18.30. Mød venligst op i god tid, så generalforsamlingen kan påbegyndes kl. 19.00

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

**Søren Maix
Formand.**

**Morten Hansen
Næstformand.**

**Johnny Hansen
Bestyrelsesmedlem.**

**Ira Koch Larsen
Bestyrelsesmedlem.**

**Pia S. Jensen
Bestyrelsesmedlem.**