

Generalforsamling i A/B Bjergtaget torsdag d. 10. april 2025 kl.19.00 i Klakkehøj 96.

Tilstede: Bjarne (nr.96), Annette (nr. 94), Helle (nr. 92), Lotte (nr. 88), Kirsten (nr. 86), Anne (nr. 84), Kenneth (nr. 82) og Arne (nr. 78).

Ikke tilstede: Erling (nr. 90).

Dagsorden:

1) Valg af dirigent:

Anne blev valgt

2) Valg af referent:

Lotte blev valgt

3) Bestyrelsens beretning:

Bjarne Saltbæk K96 gennemgik beretningen for det forgangne år.

Se *Bestyrelsens beretning (bilag 0)*

Se *Bestyrelsens fordeling af arbejdsopgaver (bilag 1)* og *Valuarvurdering December 2024 (bilag 2)*.

Følgende punkter blev fremhævet:

a) Bestyrelsen har talt en del om vedligeholdelse det forgangne år.

Vi vendte kort hvilke forpligtelser andelshaverne selv har og at det er vigtigt, at vedligeholde sin bolig, så boligerne ikke taber i værdi og forringer andelskronen.

b) Bolig nr. 90 er til salg og der er en interesseret køber.

Der er en del mangler som skal udbedres inden salget: væg til soveværelse skal bygges op, gulv skal slibes, pga. røg skal overflader forsegles og der mangler køleskab og komfur.

Der gives et sekscifret nedslag i prisen pga. den foretagne vurdering af boligen.

c) Valuarvurdering: vi har fået ny valuar (Valuaren International ApS), som har vurderet foreningen.

Tidligere har Bjergtaget fået vurderingen "God stand", men den nye valuar har vurderet standen til "Middel stand". Dette skyldes bl.a. standen på vores vinduer.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

4) Forelæggelse af regnskab 2024 - herunder fastsættelse af andelskrone

Regnskabet for 2024 blev fremlagt af Bjarne Saltbæk K96. Se bilag 3, Årsregnskab 2024

Følgende poster blev fremhævet:

- Indtægterne er stigende (598.604 kr. i 2023 og 608.861 kr. i 2024)
- Ejendomsskat er faldet fra 104.284 kr. i 2023 til 101.328 kr. i 2024
- Kontingenter er vedr. Betalingsservice
- Bestyrelsesomkostninger er ved en fejl ikke sat i kolonnen 'budget'
- Under Note 2 Vedligeholdelse er Karnap, K78 sat på i 2024. Bjarne undersøger om beløbet evt. skal flyttes til reservationer i stedet

Der var ingen bemærkninger til regnskabet.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

5) Forelæggelse af budget 2025

Budgettet for 2025 blev fremlagt af Bjarne Saltbæk. Se bilag 4.

OBS – rettelser til budget:

- Valuar: er opført med 11.250,00 kr. Dette er en fejl, da foreningen ikke skal vurderes i 2026. Posten skal derfor være 0,00 kr.

Derudover blev følgende vendt:

a) Alle små vedligeholdelsesopgaver vedr. den enkelte bolig, sendes til bestyrelsen

b) Posten 'Vedligeholdelse':

Der er indhentet tilbud på maleropgaver:

- i) Maling af tagskeder og vindskeder på køkkenkarnap
- ii) Maling af murværk under tagrender mm.

Tilbud 137.500 kr. inkl. moms

- iii) Isættelse af hoveddør i nr. 90

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

6) Forslag til behandling

- a) Fornyet mandat til bestyrelsen til at omlægge foreningens lån med en løbetid der ikke afviger væsentligt fra den eksisterende, med afdrag og til en lavere rente, hvis dette medfører en økonomisk fordel. (Forslagsstiller: Bestyrelsen)

Fornyet mandat blev enstemmigt godkendt.

- b) Indkommet forslag fra Arne (K78) om en stigning i boligafgiften på 500,00 kr. pr. bolig til brug til vedligeholdelsesopgaver. Se bilag 5. Forslaget behandles under pkt. 6C

- c) Bestyrelsen har udarbejdet forslag vedrørende økonomi til vedligeholdelsesprojekter 2026 – 2027/2028. Se bilag 6 og bilag 7 (Vedligeholdelsesplan 2025-28/29).

ad 6c) Bestyrelsen gør opmærksom på, at vedligeholdelsesplanen ikke kan fuldføres med den nuværende huslejestigning på 1%. Heller ikke en større stigning på 2-3% vil kunne dække omkostningerne for den planlagte vedligeholdelse.

Vi er enige om, at det er vigtigt ikke at udskyde opgaverne i vedligeholdelsesplanen. Den nye valuarvurdering har vurderet foreningen som i 'middel stand' og værdien af Bjergtaget er derfor forringet. For at boligernes stand og værdi ikke forringes yderligere, ønsker alle fremmødte at fastholde eller fremskynde den planlagte vedligeholdelse.

Vi diskuterede muligheden for en ekstraordinær huslejestigning – enten procentvis afhængig af boligareal, eller som forslået i punkt 6b, en stigning på 500 kr. pr. bolig. Det vil dog kræve en meget stor stigning, hvis vi ønsker at holde fast i vedligeholdelsesplanen. Derfor er hverken forslaget i 6b eller den ekstraordinære huslejestigning en reel mulighed.

Bestyrelsen havde i stedet stillet forslag om optagelse af et 30-årigt banklån. Forventeligt vil det dreje sig om et lån på 600.000 – 800.000 kr. Et banklån vil medføre en mindre huslejestigning og vil desuden gøre det muligt, at fremskynde vedligeholdelsesplanen.

Vi diskuterede mulighederne og var enige om, at gå videre med planen om et banklån.

Bestyrelsen beder derfor Henrik (tømrer) om et samlet tilbud på udskiftning af vinduer og terrassedøre, som Bjarne vil tage med i banken for at forhandle om et evt. lånetilbud.

Senest medio oktober 2025 indkaldes til ekstraordinær generalforsamling vedrørende godkendelse af banklån til dækning af vedligeholdelsesomkostningerne.

Derefter igangsættes udskiftning af alle vinduer og døre – forhåbentlig allerede i foråret 2026.

Forslaget blev ikke vedtaget.

d) Jobliste (bilag 8)

- Datoer i Bilag 8 blev godkendt – inkl. Sommerfest lørdag den 9/8 hos Bjarne
- Da Lotte altid er på ferie i juni måned og derfor aldrig kan deltage i juniarbejdsdagen, foreslog hun i stedet at stå for fejning og indsamling af blade hele efteråret. *Dette blev aftalt.*

7) Intern venteliste

Intern venteliste: ingen ændringer

Ekstern venteliste: Vi talte om det var på tide, at få en ekstern venteliste. Der er flere interesserede og Anne sørger for, at lave en ekstern venteliste

8) Valg af bestyrelse

Formand: Bjarne Saltbæk på valg 2026

Næstformand: Kirsten Winther på valg 2025: *Kirsten genopstiller og blev enstemmigt valgt igen.*

Sekretær: Anne Lykke på valg 2026.

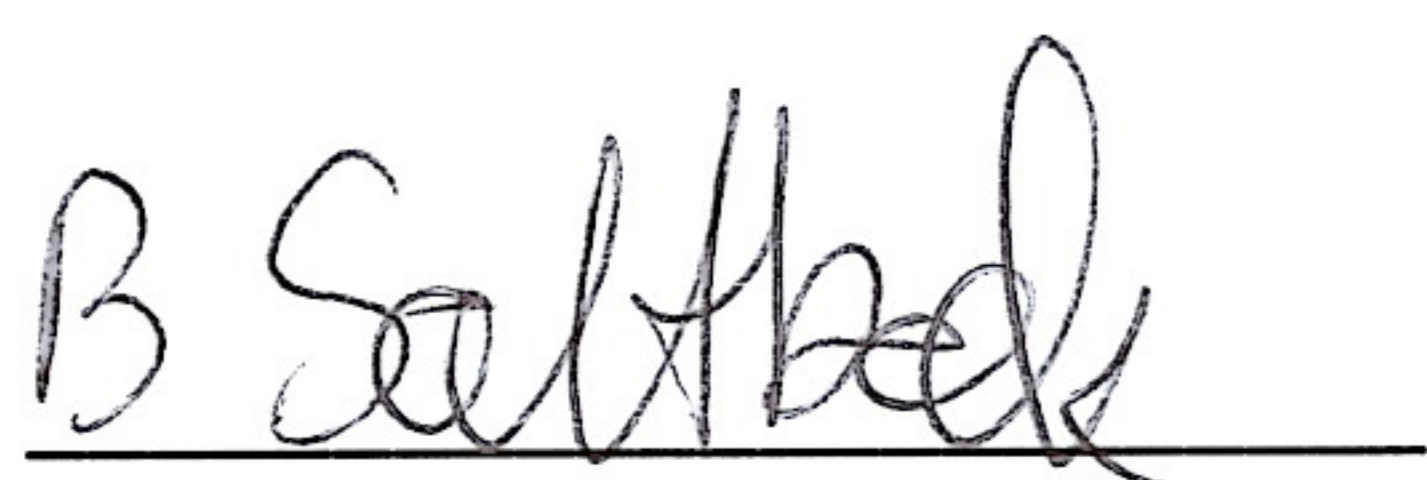
Suppleant: Lotte Udesen på valg i 2025: *Lotte genopstiller og blev enstemmigt valgt igen.*

9) Valg af revisor (Evan Klarholt): *Evan Klarholt valgt igen.*

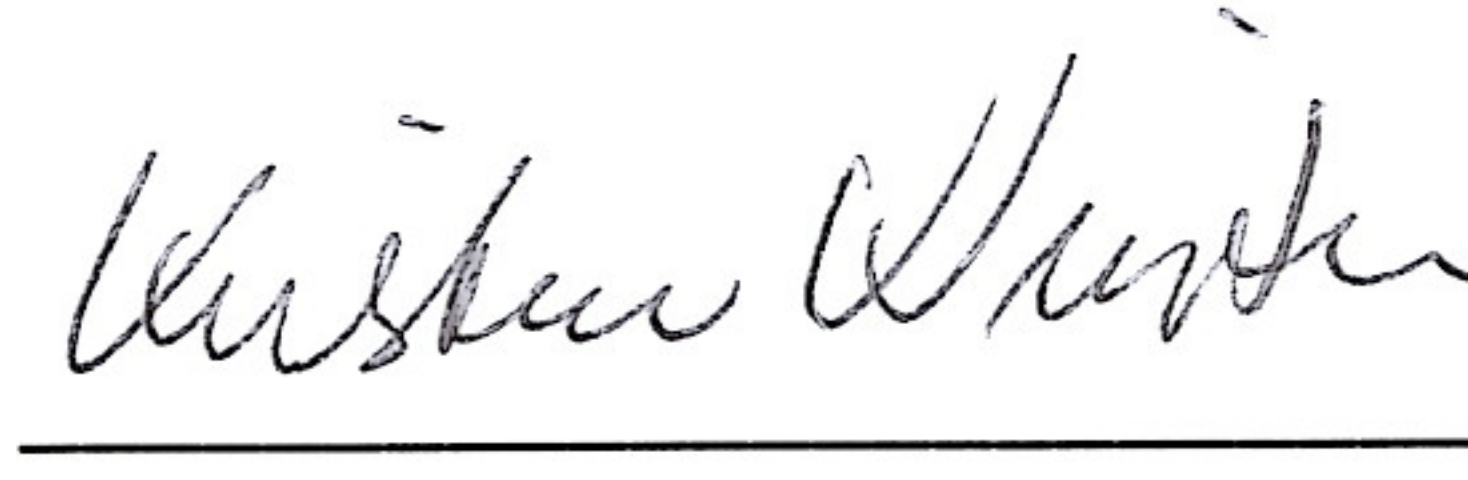
10) Eventuelt

- a) Vandaflæsning foretages nu kun én gang om året (31/12)
- b) Storskrald: hårde hvidevare som kræver, at skraldevognen skal hejse tingene op i vognen, kan evt. stilles hvor vores hæk slutter ved parkeringspladsen. Skraldefolkene vil ikke hejse tunge ting op på vognen, hvis det er placeret ved vores hæk ved affaldspladsen og der holder biler i vejen.
- c) Projektplan for udlægning til TDC Fibernet:
Bjarne er blevet kontaktet af TDC, som har tilbudt gratis at installere fibernet i boligerne. Vi er ikke forpligtet til at vælge TDC (YouSee) som internetudbyder – når fibernet er installeret kan man vælge mellem andre udbydere end TDC, som leverer internet via TDC's fibernet.
Der var stemning for at Bjarne følger op på henvendelsen

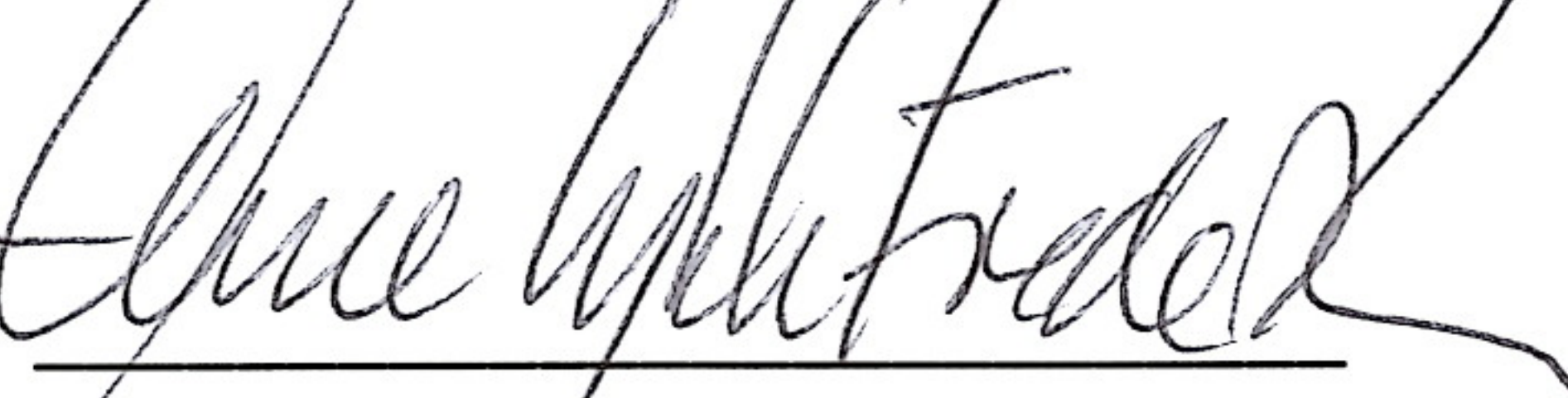
Generalforsamlingen sluttede i god ro og orden omkring kl. 21.00.



Bjarne Saltbæk



Kirsten Winther



Anne L. Frederiksen