

Andelsboligforeningen Midt på Bakken

Referat fra ordinær generalforsamling den 14. december 2020

Mandag den 14. december 2020 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Midt på Bakken med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i kælderen under Emil Pipers vej 28.

Tilstede var 6 medlemmer, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 10 stemmer.

Foreningens formand Brian Rundqvist bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Administrator Carsten Volden blev valgt som dirigent og som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

Denne generalforsamling skulle have været afholdt inden udgangen af oktober måned i henhold til foreningens vedtægt. Det har ikke været muligt på grund af Corona-pandemien og myndighedernes foramlingsforbud.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Ikke siden stiftelsesåret for foreningen i 2015, har der været så mange (og forskelligartede) opgaver igennem bestyrelses-apparatet. Lad os med denne beretning give jer en kort overflyvning over året 2019/2020.

Låneomlægning

Med generalforsamlingens bemyndigelse i 2019, blev foreningens lånestruktur forenklet og omlagt til fastforrentede realkreditlån med historiske lave renter. De oprindelige lån fra foreningens stiftelse; et fastforrentet realkreditlån på 2% med afdragsfrihed, et variabelt forrentet realkreditlån med afdrag samt et variabelt forrentet banklån med afdrag blev alle indfriet til fordel for ny finansiering.

Den nye finansiering ramte et godt tidspunkt, der muliggjorde at foreningen kunne optage to fastforrentede realkredit på 0,5% med afdrag inkl. en låneforhøjelse på ca. 1,5 mio. kr. til opfyldelse af



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

vedligeholdelsesplanens projekter.

Den nye lånestruktur har øget foreningens årlige afdrag på gælden, uden påvirkning af boligafgiften samt givet foreningen stor budgetsikkerhed mange år frem i tiden.

Sociale arrangementer

Det skulle vise sig, at foreningen akkurat nåede at afholde to sociale arrangementer inden COVID-19 meldte sin ankomst og gjorde en midlertidig ende på sådanne.

Vanen tro blev der i februar afholdt Nytårs Kick Off, hvor andelshavere såvel som lejere, havde mulighed for at ønske hinanden godt nytår.

Kort tid efter, den 5. marts, kunne fyrrummet igen lægge lokaler til en komsammen; denne gang i anledning af foreningens 5-års fødselsdag. Begivenheden blev fejret med fællesspisning og hyggeligt samvær.

Nyt energimærke

Ejendommens energimærke stod foran udløb og et lovforslag skabte på daværende tidspunkt tvivl om, hvorvidt foreningens kunne fortsætte med at benytte valuarvurdering til vurdering af ejendommen, hvis ikke energimærket blev hævet fra det daværende energimærke E til minimum C.

Det var bestyrelsen magtpålgende at kunne fortsætte med en valuarvurdering og mulighederne for energioptimering blev undersøgt.

Vejen til energimærke C viste sig at være bleven hjulpen på vej af foreningens nye fjernvarmeanlæg – men var fortsat ikke tilstrækkelig. Det sidste stykke af vejen til energimærke C, viste sig at kunne opfyldes med udførelse af hulmursisolering.

På baggrund af dette skiftede det kommende vedligeholdelsesprojekt karakter og der blev i maj måned, under Corona-restriktioner, afholdt ekstraordinær generalforsamling på plænen ud imod parken. Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til at lade flere projekter udgå at det kommende vedligeholdelsesprojekt, således at budgetrammen nu også kunne indeholde hulmursisolering i stedet for.

Vedligeholdelsesprojekt

Forår blev til sommer og ejendommen blev pakket ind i stillads fra kælder til kvist. Det var samtidig første gang at både bestyrelse, foreningens rådgiver Trio Arkitekter samt entreprenøren kunne komme helt tæt på ejendommen fra alle leder og kanter.

Som ventet viste det sig, at nogle områder af renoveringsprojektet lod til at blive mindre omkostningstunge – og andre mere omkostningstunge.

Ejendommens tagrygning, skorsten og sålbænke viste sig i bedre stand end ventet – hvorimod vinduer, fuger og altandøre viste sig i dårligere stand end hvad stikprøver havde givet udtryk for.

På anbefaling fra Trio Arkitekter og hovedentreprenøren blev ejendommens facade ud imod Emil Pipers Vej prioriteret. Fugerne blev således udskiftet ned til 2 meter fra jorden. De resterende to meter vil efterfølgende blive prioriteret ved løbende vedligehold fremadrettet.

Ejendommens facade ud imod parken blev fastholdt som planlagt, med pletvis udskiftning og reparation af fuger og mursten.

De lavere omkostninger til tagrygning, skorsten og sålbænke blev i stedet prioriteret til vinduerne, der krævede omfattende snedkerreparationer og malerarbejde. Af budgetmæssige hensyn blev altandøre udeladt af projektet.

Det har været nogle lange måneder med stillads, larm, støv og mange informationer, hensyn og andet. Derfor er det også rart, at der i skrivende stund nu kun resterer ganske få dele af stilladset tilbage. Bestyrelsen vil derfor gerne takke andelshavere såvel som lejere for tålmodigheden igennem projektet.



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

Farvel og goddag

Lucas og Nadia solgte deres og andel – og i stedet for kunne foreningen byde Tobias Borgstrøm velkommen som ny andelshaver. Tobias udlejer et værelse i sin andel og foreningen har derfor fået to nye ansigter. Velkommen til endnu en gang.

Nyt år – nye opgaver

2020/2021 forventes også at blive et begivenhedsrigt år. Starten af året kommer til at stå på hælene af vedligeholdelsesprojektet som skal endelig afsluttes med diverse opfølgning.

På baggrund af det afsluttede vedligeholdelsesprojekt skal foreningens vedligeholdelsesplan opdateres, så bestyrelsen kan planlægge prioriteringen af bl.a. den resterende fugeudskiftning mod Emil Pipers Vej og udskiftning af altandøre. Ligeledes skal en fuld udskiftning af fuger mod parken planlægges og eventuelt puljes sammen med de øvrige projekter, som udgik ved den ekstraordinære generalforsamling i maj.

I tæt samarbejde med Sjeldani vil bestyrelsen løbende vurdere finansieringsmuligheder og omkostningsoptimering til fordel for de større vedligeholdelsesarbejder nævnt ovenfor.

Bestyrelsen har også til opgave at planlægge genopretningen af gårdarealets belægning, tørreplads, cykelparkering og trapper som blev bevilget på generalforsamlingen i 2019.

2020/2021 bliver også året hvor foreningen for sat hjertestarter op, nu hvor der ikke længere står stillads rundt om ejendommen.

Tak for et begivenhedsrigt, anderledes og travlt år.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen oplyste at der vil blive udarbejdet en opdateret vedligeholdelsesplan i 2021.

De netop gennemførte vedligeholdelsesopgaver har medført, at ejendommens energimærke nu er 'C'. Det nye energimærke vil blive lagt op på foreningens hjemmeside.

Ad 4 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2019-2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 81.187 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 250.410 kr.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "C".



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

I henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	23.500.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	20.506 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	500.000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	436 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	97,75 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	8.288 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	17.468 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	25.756 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Ja (2019)
----	---	-----------

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	28 %
----	--	------

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **8.288,35 kr.** pr. m2 (sidste år: 5.634,36 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2020-2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2020-2021.

Posten 'Hjertestarter' er taget med go gange i budgettet, men bestyrelsen understregede, at det kun er planen at indkøbe én hjertestarter.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

Forslag 1 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 7 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Louise Johanne Høy og Anders Kristiansen på valg. Cecilie Stensrud Hansen og Anne Toft Krog blev valgt som nye medlemmer til bestyrelsen.

Der blev ikke valgt suppleanter.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Brian Rundqvist	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Lajla Glumby	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Jeannette Skov Jensen	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Cecilie Stensrud Hansen	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Anne Toft Krog	på valg i 2022

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 8 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Der blev stillet spørgsmål til det resterende byggeaffald. Bestyrelsen oplyste, at håndværkerne forventes at fjerne det.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 17:20.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

<http://midtpaabakken.sjeldani.dk/>

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen ---

Carsten Volden (dirigent), Brian Rundqvist (formand), Lajla Glumby (bestyrelsesmedlem), Jeannette Skov Jensen (bestyrelsesmedlem), Cecilie Stensrud Hansen (bestyrelsesmedlem) og Anne Toft Krog (bestyrelsesmedlem)



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.”

Cecilie Stensrud Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Midt På Bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-862174194971

IP: 185.85.xxx.xxx

2020-12-17 11:03:58Z

NEM ID 

Lajla Glumby


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Midt På Bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-355933316568

IP: 212.237.xxx.xxx

2020-12-17 11:04:04Z

NEM ID 

Brian Aagaard Rundqvist

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Midt På Bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-031088655543

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-12-17 11:59:08Z

NEM ID 

Jeannette Skov Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Midt På Bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-610792229176

IP: 176.23.xxx.xxx

2020-12-17 14:31:18Z

NEM ID 

Anne Toft Krog

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Midt På Bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-422699651362

IP: 83.90.xxx.xxx

2020-12-18 05:59:36Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-12-19 11:23:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: BY0TB-OGXDI-ST4CE-EKAU3-DILO5-GQCIS

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>