

Referat fra ordinær generalforsamling den 3. september 2019

Tirsdag den 3. september 2019, 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 8 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 11 stemmer.

Foreningens formand Brian Rundqvist bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Emil Hvilsom som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Endnu et år er gået og herunder kan I læse bestyrelsens beretning for årets gang, siden generalforsamlingen i 2018.

Nye andelshavere og velkomstpakke

Vi har budt velkommen til foreningens nyeste andelshavere, Ebba og Litierrri. De modtog, i lighed med seneste tilkomne andelshavere, foreningens velkomstpakke. Velkomstpakken er efterfølgende uploadet på foreningens Facebook-side og består af nyttig information til nye (og nuværende) andelshavere.

Afsluttet forsikringssag

Året 2018 blev, langt om længe, også tidspunktet for en endelig afslutning på den omfattende vandskade, der ramte opgang 30 i november måned 2017.

På baggrund af tilbagemeldinger fra flere beboere om utilfredshed, vedrørende Codans sagshåndtering, har bestyrelsen af flere omgange forsøgt at indhente tilbud fra andre forsikringselskaber.



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

Bestyrelsen har dog måtte erkende, at skadehistorikken for foreningen resulterer i en langt højere forsikringspræmie end hvad Codan kan tilbyde – selv efter deres præmieforhøjelse.

Vi må derfor indse at være ”bundet” til Codan som tingene er indtil videre. Bestyrelsen har dog efterfølgende været i dialog med Codan om, i det mindste, at få tildelt en ny kontaktperson.

Sociale arrangementer

Året der gik, bød på en række sociale arrangementer.

Igen blev der afholdt Nytårs Kick Off med vådt og tørt samt en god anledning til at ønske hinanden et godt nytår.

Foreningen afholdt også de sædvanlige to havedage med stor opbakning. De efterhånden talrige havedage, siden foreningens stiftelse, sætter efterhånden sit præg på mængden af opgaverne til havedagene, som er for nedadgående.

Det giver i stedet muligheden for øget socialt samvær beboerne imellem.

Bestyrelsen indkøber til næste havedag flere redskaber så ledige hænder også kan hakke og luge ☺

Arbejdet med vedligeholdelsesplanen samt låneomlægning

Det største arbejde har i det forgangne år, været arbejdet med foreningens vedligeholdelsesplan samt mulighederne for låneomlægning.

Siden foreningens stiftelse har der været arbejdet løbende med vedligeholdelsesplanen: Opgaver/projekter som har kunne spare foreningen for penge, er blevet udført med hjælp fra foreningens tidligere og nuværende andelshavere – andre opgaver/projekter er blevet udført løbende og finansieret af foreningens drift.

Men nu venter en række opgaver og projekter, som ikke længere blot kan udføres af andelshavere eller finansieres af foreningens løbende drift.

Bestyrelsen har derfor, i samråd med Sjeldani og Nordea, undersøgt mulighederne for realisering af vedligeholdelsesplanens projekter for 2019 og 2020. Realiseringen af de samlede projekter beløber sig til 1,5 mio. kr.

Finansieringen af de samlede projekter, stiller bestyrelsen forslag om, sker ved en låneomlægning af foreningens lån samt tillægsbelåning.

Den første del af låneomlægningen er tiltænkt at blive et resultat af sammenlægning af foreningens to nuværende realkreditlån; et fastforrentede lån med afdragsfrihed samt et variabelt forrentede lån med afdrag – begge med ca. 26 års resterende løbetid.

Sammenlægningen af de to realkreditlån ønskes at resultere i et nyt fastforrentet lån med afdrag og 30 års løbetid.

Den anden del af låneomlægningen er tiltænkt at blive et resultat af indfrielse af foreningens variabelt forrentede banklån med ca. 6 års resterende løbetid samt øget lån for ca. 1,5 mio. kr.

Indfrielsen af banklånet og den øgede belåning sker ved optagelse af et nyt fastforrentet realkreditlån, afdragsfrit i 10 år og med 30 års løbetid.

Med et samlet provenu på 1,5 mio. kr., ønsker bestyrelsen andelshavernes bemyndigelse til at realisere vedligeholdelsesplanens projekter for årene 2019 og 2020. Se tillige forslag på foreningens hjemmeside.

Den samlede låneforhøjelse på 1,5 mio. kr. svarer til den tilsidesatte reserve i foreningens egenkapital jf. regnskab 2017/18. Det er ligeledes bestyrelsens ønske og målsætning, at låneomlægningen samt låneforhøjelsen ingen indflydelse får på boligafgiften.

Bestyrelsen ønsker på baggrund af det meget lave renteniveau at sikre foreningen en langsigtet budgetsikkerhed samt fastholde to realkreditlån; ét ”lille” og ét stor lån.

Opsætning af hjertestarter

Bestyrelsen har i budgettet for 2019/20 afsat penge til opsætning af hjertestarter samt løbende vedligeholdelse af denne.



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

Vores grønne arealer omkring ejendommen inviterer i stor stil børn, unge og ældre til leg og hyggeligt socialt samvær. Derfor ønsker vi også, i tråd med vores lokalområde, at opsætte en hjertestarter som kan være af afgørende betydning, hvis uheldet skulle være ude – både for ejendommens beboere og andre.

Kortidsudlejning

På baggrund af flere forespørgsler, stiller bestyrelsen forslag om tilladelse til kortidsudlejning – f.eks. via Airbnb.

Omfanget af udlejningen og rammerne herfor, ønsker bestyrelsen i første omgang skal følge dansk lovgivning.

Tak for det forgange år!

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Vedligeholdelsesplan

I 2019 fik foreningen udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan af trio Arkitekter. Den nye vedligeholdelsesplan ligger til grund for de to forslag (forslag 1 og 2), som var til behandling på denne generalforsamling.

Ad 4 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2018/2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 230.672 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 337.589 kr. Resultatet skyldes dog, at der er gennemført et vedligeholdelsesprojekt, som har påvirket foreningens likviditet med 306.629 kr., hvis dette vedligeholdelsesprojekt ikke var gennemført, ville årets resultat have været et overskud på ca. 70.000 kr.

Dirigenten oplyste, at der er kommet et nyt regelsæt, som valuarer skal følge, når de udarbejder valuarvurderinger. Administrator anbefaler, at foreningen vælger at anvende en konservativ valuarvurdering.

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

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

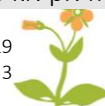
| | | |
|----|--|-------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ... | Valuarvurdering |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ... | 22.200.000 kr. |
| | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ... | 19.372 kr. pr. m2 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver ... | 2.000.000 kr. |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver ... | 1.745 kr. pr. m2 |

Boligafgift

| | | |
|----|--------------------------|------------------|
| H1 | Månedlig boligafgift ... | 1.152 kr. pr. m2 |
|----|--------------------------|------------------|

Teknisk andelsværdi

| | | |
|----|------------------------------|-------------------|
| K1 | Andelsværdi ... | 5.634 kr. pr. m2 |
| K2 | Gæld – omsætningsaktiver ... | 16.986 kr. pr. m2 |



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

| | | |
|------------------------|--|-------------------|
| K3 | Teknisk andelsværdi ... | 22.620 kr. pr. m2 |
| Vedligeholdelse | | |
| L1 | Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ... | Ja (2019) |
| Friværdi | | |
| P1 | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ... | 32 % |

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **5.634,36 kr.** pr. m2 (sidste år: 5.030,49 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019-2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville stige med 2 %, således som det fremgår af foreningens vedtægt.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - vedr. vedligeholdelsesarbejder

Bestyrelsen foreslår, at gennemfører en række vedligeholdelsesopgaver, således som de fremgår af ejendommens vedligeholdelsesplan (se nedenfor).

Bestyrelsen foreslår at projektet finansieres ved optagelse af tillægslån til nuværende realkreditlån – se endvidere forslag 3 vedr. omlægning af foreningens nuværende realkreditlån. Gennemførelse af forslaget forudsætter, at låneomlægning og tillægsbelåning ikke overstiger foreningens nuværende omkostninger til ydelser på foreningen nuværende lån. Forslaget medfører dermed ikke nogen boligafgiftsstigning.

Budget

| | | |
|-------|-----------------------|-------------|
| 01.01 | Tagbelægning | 40.000 kr. |
| 03.01 | Sokler | 40.000 kr. |
| 03.02 | Facader | 160.000 kr. |
| 03.03 | Sålbænke | 80.000 kr. |
| 04.01 | Facadevinduer | 150.000 kr. |
| 04.02 | Kældervinduer | 50.000 kr. |
| 04.03 | Fuger omkring vinduer | 15.000 kr. |



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

| | | |
|---|----------------------------------|----------------------|
| 05.01 | Døre til hovedtrapper | 10.000 kr. |
| 05.02 | Kælderdøre | 10.000 kr. |
| 05.03 | Altandøre | 80.000 kr. |
| 05.04 | Fuger omkring udvendige døre | 10.000 kr. |
| 11.02 | Isolering af varmeinstallationer | 7.500 kr. |
| 14.02 | Isolering af vandinstallationer | 30.000 kr. |
| | Lift, stillads og byggeplads | 250.000 kr. |
| Håndværkerudgifter i alt ... | | 932.500 kr. |
| Rådgiverhonorar ... | | 103.000 kr. |
| Byggesagsadministration ... | | 45.000 kr. |
| Omkostninger i uden moms ... | | 1.080.500 kr. |
| Moms ... | | 270.125 kr. |
| Finansieringsomkostninger (indregnes i låneprovenu) ... | | 0 kr. |
| Byggesagsbehandling hos kommunen ... | | 10.000 kr. |
| Forsikring ... | | 10.000 kr. |
| Samlede udgifter i alt ... | | 1.370.625 kr. |
| Afrundet finansieringsbehov ... | | 1.375.000 kr. |

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 – vedr. vedligeholdelsesopgaver i haven

Bestyrelsen foreslår, at gennemfører en række vedligeholdelsesopgaver i haven, således som de fremgår af ejendommens vedligeholdelsesplan (se nedenfor).

Bestyrelsen foreslår at projektet finansieres ved optagelse af tillægslån til nuværende realkreditlån – se endvidere forslag 3 vedr. omlægning af foreningens nuværende realkreditlån. Gennemførelse af forslaget forudsætter, at låneomlægning og tillægsbelåning ikke overstiger foreningens nuværende omkostninger til ydelser på foreningen nuværende lån. Forslaget medfører dermed ikke nogen boligafgiftsstigning.

Budget

| | | |
|--|------------------------------|--------------------|
| 19.01 | Gårdareal belægning / Trappe | 60.000 kr. |
| 19.02 | Tørreplads og cykelparkering | 40.000 kr. |
| | Lift, stillads og byggeplads | 0 kr. |
| Håndværkerudgifter i alt ... | | 100.000 kr. |
| Rådgiverhonorar ... | | 0 kr. |
| Byggesagsadministration ... | | 0 kr. |
| Omkostninger i uden moms ... | | 100.000 kr. |
| Moms ... | | 25.000 kr. |
| Finansieringsomkostninger ... | | 0 kr. |
| Byggesagsbehandling hos kommunen ... | | 0 kr. |
| Forsikring ... | | 0 kr. |
| Samlede udgifter i alt ... | | 125.000 kr. |
| Afrundet finansieringsbehov ... | | 125.000 kr. |

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

Forslag 3 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån og banklån (banklån skal omlægges til realkreditlån), herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Renten er meget lav lige nu, det giver foreningen mulighed for lige nu, at samle alle foreningens lån, herunder også banklån til to fast forrentede lån – det ene med og det andet uden afdrag. Fordelingen mellem de to låntyper foretages således, at den samlede ydelse på de nye lån kommer til at ligge på niveau med ydelserne på foreningens nuværende lån. Forslaget giver dermed ikke nogen boligafgiftsstigning.

Bestyrelsen oplyste, at de vil overveje at omlægge foreningens kassekredit til et nyt tillægslån sammen med optagelse af lån til finansiering af forslag 1 og 2.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 4 – vedtægtsændring vedr. korttidsudlejning (airbnb)

Bestyrelsen ønsker at generalforsamlingen tager stilling til, om det skal være tilladt at udleje lejligheder i foreningen i kortere perioder til eksempelvis Airbnb. Bestyrelsen stiller derfor følgende forslag til ændring af foreningens vedtægt.

Tilføjelse til vedtægten:

§ 11.5 Udlån i korte perioder på op til 70 dage, eksempelvis i forbindelse med Airbnb, er tilladt. Andelshaveren er ansvarlig for lejers handlinger. Andelshaveren skal under fremlejeperioden have fast bopæl i andelslejligheden. Andelshaveren har pligt til at oplyse navne på fremlejetagere og egne kontaktoplysninger i fremlejeperioden. Brud på disse regler medfører eksklusion.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 7 - Valg

På denne generalforsamling var foreningens formand Brian Rundqvist samt bestyrelsesmedlemmerne Lajla Glumby og Joakim Madsen på valg. Foreningens formand Brian Rundqvist blev enstemmigt genvalgt. Ved skriftlig afstemning blev Lajla Glumby genvalgt og Jeannette Skov Jensen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem.

Som suppleanter blev Cecilie Stensrud Hansen og Anne Toft Krog valgt.

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 | Louise Johanne Høy | på valg i 2020 |
| Bestyrelsesmedlem | Anders Kristiansen | på valg i 2020 |
| 1. Suppleant | Cecilie Stensrud Hansen | på valg i 2020 |
| 2. Suppleant | Anne Toft Krog | på valg i 2020 |

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

Ad 8 - Eventuelt

Der var intet at referere under dette punkt.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 17:47.

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), Louise Johanne Høy (bestyrelsesmedlem) og Anders Kristiansen (bestyrelsesmedlem)

Penneo dokumentnøgle: 71PCF-8T8GL-X18QP-U1EJI-2N0KE-4LIDW



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.”

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-09-05 11:40:18Z

NEM ID 

Lajla Glumby

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Midt på bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-355933316568

IP: 213.32.xxx.xxx

2019-09-07 15:59:00Z

NEM ID 

Brian Aagaard Rundqvist

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Midt på bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-031088655543

IP: 87.59.xxx.xxx

2019-09-09 12:46:07Z

NEM ID 

Louise Johanne Høy

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Midt på bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-028264301679

IP: 212.237.xxx.xxx

2019-09-21 08:53:51Z

NEM ID 

Jeannette Skov Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Midt på bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-610792229176

IP: 87.59.xxx.xxx

2019-09-27 17:36:48Z

NEM ID 

Anders Kristiansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Midt på bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-106064959349

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-09-30 05:49:35Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 71PCF-8T8GL-X18QP-U1EJI-2N0KE-4LIDW

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>