

REFERAT

af generalforsamling i

Andelsboligforeningen Bakkelyparken

Holme Medborgerhus, Nygårdsvej 34, 8270 Højbjerg

Tirsdag d. 20. oktober 2020 kl. 19:00

Indledende bemærkning: Den ordinære generalforsamling var planlagt til afholdelse d. 23. marts, og indkaldelse hertil var udsendt, men som følge af Covid-19 situationen blev det nødvendigt at udskyde den ordinære generalforsamling. Og det har først været muligt at afholde den i oktober.

Fremmødte: Der var fremmødt 28 andelshavere og indgivet 7 fuldmagter: i alt 35 stemmeberettigede.

Ejvind Kringelum bød velkommen til generalforsamlingen og nævnte, at det i år først i 3. forsøg var lykkedes at afholde generalforsamlingen som følge af Covid-19 situationen, og at generalforsamlingen i år forkortes på grund af smitte-trykket. Dette har medført, at bestyrelsens beretning i år ikke som tidligere gennemgås på generalforsamlingen. Ejvind Kringelum opfordrede alle til på generalforsamlingen at overholde retningslinjerne om afstand, håndhygiejne m.m.

1. Valg af dirigent og referent

Ejvind Kringelum foreslog som dirigent: Klaus Østergaard, DEAS og som referent: Dorte Uldbjerg. Klaus Østergaard og Dorte Uldbjerg blev enstemmigt valgt.

Klaus Østergaard takkede for valget som dirigent og konstaterede, at indkaldelsen til generalforsamlingen var udsendt rettidigt, og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, da 28 andelshavere var fremmødt personligt og 7 var præsenteret ved fuldmagt.

2. Spørgsmål og diskussion af bestyrelsens beretning

Som følge af Corona-situationen var bestyrelsens beretning udsendt sammen med indkaldelsen, så at beretningen ikke blev gennemgået på generalforsamlingen, men der kunne stilles spørgsmål til beretningen og diskuteres indhold i beretningen:

Bakkelyparken 30. september 2020 - Et godt sted at bo Bestyrelsens beretning for 2019

Vinduesudskiftning øst + syd Årets store projekt var udskiftning vinduerne mod øst og syd i 66 lejligheder. Torp & Andersen udførte igen et helt igennem veludført arbejde. Der er ikke modtaget en eneste klage fra beboerne – kun ros. Vinduerne virker tilsyneladende til alles tilfredshed, selvom der skal bruges lidt flere kræfter, når vinduerne skal vendes rundt for pudsning.

27. oktober 2020

Selve projektet sluttede på 2.940,304 kr. mod et budget på 3 mill. kr. I projektet var der afsat 100.000 kr. til indvendig reparation i lejlighederne efter udskiftning af vinduespladerne. Heldigvis skete der ikke nogen skader, så der var god plads i budgettet til at få udbedret sætningsrevner, løse mursten og huller i tagrenden, der viste sig efterhånden som tømrerne fik sat stilladset op. Disse ekstraarbejder har beløbet sig til godt 67.000 kr.

I hulmuren under vinduespladerne fik tømrerne rensat for alskens byggeaffald fra det oprindelige byggeri. Overalt manglede der 10 – 20 cm isoleringsmateriale, så der har været nogle alvorlige kuldebroer. Hulrummene er nu fyldt op med nyt isoleringsmateriale.

Hængepartier fra altanrenovering og vinduesudskiftning mod vest De sidste glasfacader og topstykker mellem altanerne er nu bragt i orden. Dørhåndtagene er udskiftet i 2020.

2 ekstraordinære generalforsamlinger + 1 beboermøde: D. 29. januar blev det vedtaget at omlægge vores lån til en kombination af et fastforrentet lån med afdrag og et delvis afdragsfrit lån med kort variabel rente. 2 realkreditinstitutioner kæmpede om at låne os pengene, hvilket betød, at vi fik meget favorable lånevilkår. Bl.a. blev bidragsraten sat ned fra 0,7% til 0,55%. Det har haft en betydelig positiv indvirkning på vores økonomi (+587.000kr). Vi afdrager godt 370.000 kr. mere på lånene om året end tidligere, ligesom der er blevet mere råderum for driften af boligforeningen. Låneomlægningen finansierede tillige årets vinduesudskiftning.

På den ekstraordinære generalforsamling d. 22. oktober fik bestyrelsen mandat til igen at omlægge det nye 1,5% lån med et lavere forrentet lån, hvis visse gunstige betingelser skulle vise sig. Det skete så ikke.

På det efterfølgende beboermøde blev der diskuteret havepolitik, administration af venteliste, oprydning i barnevognsrum og kældergange samt politik omkring regnskabsmæssige hensættelser. H.h.v. 40 og 37 stemmeberettigede andelshavere + familie deltog i møderne. Det er dejligt at se så stor en interesse for boligforeningens drift.

Forandringer i lejligheden: Ved en lejlighedshandel blev der opdaget en forandring af badeværelset, som desværre ikke var udført korrekt og måtte laves om. Der kom et større erstatningskrav til sælger, som havde købt lejligheden af boligforeningen uden selv at have foretaget nogen forandring. Det endte med et syn, som resulterede i at boligforeningen og sælger deltes om udgifterne.

Det er uholdbart, at der ikke er registreringer i boligforeningens arkiver, når der laves forandringer i lejlighederne. Det er et krav ifølge vedtægter og husorden. De manglende registreringer fra tidligere er blevet efterlyst 2 gange i Bakkely Nyt, men kun få har reageret.

En forandring er ikke udskiftning af køkken eller garderobeskabe. Det er bygningsmæssige forandringer, som delvis fjernelse af en mur eller væsentlige forandringer af vand- og elinstallationer.

Galvanisk tæring af vandrør i lejlighederne: Lige før jul skete det igen. Vandet løb lystigt gennem loftet i kælderen i Blok B. Det er 3. gang indenfor 4 år, at der pludselig er opstået et brud på et vandrør i en lejlighed. VVS montøren fandt denne gang årsagen til de pludselige brud. Ved den store renovering af badeværelser vandrør omkring 2006 var der blevet brugt et lille rørstykke med en kobberlegering. Sammen med det øvrige metal er der opstået en elektrisk strøm, som langsomt, men sikker har tæret rørstykket. Samtlige forkerte rørstykker er nu blevet udskiftet i lejlighederne. VVS montørerne fandt 16 rørstykker, som knækkede så snart de rørte ved det. Vi har levet med en tikkende bombe, men heldigvis blev det opdaget, før der kom store ødelæggelser.

Nye krav til jordledning ved udvidelse af elinstallationen: I 2019 udløb en dispensationsordning, som betyder, at der ikke må udvides eller flyttes mere end 2 elkontakter, uden at de skal tilsluttes en jordledning. Der findes ingen jordledning i de 66 oprindelige lejligheder. En ændring af elinstallationen hos en nyindflyttet andelshaver betød, at boligforeningen måtte etablere en jordledning til lejligheden.

For at fremtidssikre vores lejligheder, er der på budgettet for 2020 afsat et beløb til etablering af en jordforbindelse til målerskabet i samtlige 66 lejligheder.

Nye låse i barnevognsrum + oprydning: For at alle beboere skal have adgang til vores barnevognsrum, er de nu med nye låse, der passer med nøglen til fællesfaciliteterne. Samtidig er beboerne påbegyndt at rydde op i barnevognsrummene samt mærke de ting, der bliver stående.

Renovering af trapper i Blok B: Vores murer fik ikke udført det planlagte arbejde med at skifte belægningen på trapperne. Arbejdet er udført i 2020.

Nye vaskepriser: Efter en forespørgsel fra en andelshaver er prisen for en vask sat ned fra 15 til 10 kr. Der er stadig overskud til vedligeholdelse og delvis finansiering af nye maskiner.

Forkert tilslutning af emhætter: Der er stadig emhætter, der er koblet direkte til den centrale udsugning med en slange. Det dur ikke! Madosen bliver presset ud til de andre beboere. Se nu at få det bragt i orden.

Beboeraktiviteter: Som ny aktivitet er der kommet en cafe, som holder åbent en gang hver 14. dag det meste af året. Seniorklubben er også aktiv med både indendørs og udendørs arrangementer. Det er så vigtigt for vores trivsel, at vi kan mødes og lære hinanden bedre at kende.

Haveudvalget: Haveudvalget har mødtes flere gange i årets løb. Der har været nytænkning, så vi nu har et "Vild med vilje" areal, hvor fauna og flora kan udfolde sig på egne præmisser i årene fremover. 4 havelørdage er blevet gennemført med pænt fremmøde. Udvalget fik et godt tilbud på en ny plæneklipper, som nu er indkøbt.

Bakkely Nyt: 4 numre blev udgivet i løbet af året. Det er vores vigtigste informationskilde, da den når ud til alle. Facebook er brugbar til her og nu informationer, men det er ikke alle, der ser denne information.

Lejlighedshandler: Der har været 5 lejlighedshandler i 2019 + en genudlejning. 2 af lejlighedshandlerne var lejligheder ejet af boligforeningen. Boligforeningens lejemål for en 2-vær. udløb, men da der ikke var købere på ventelisten, er den blevet genudlejet for 2 år. Lejlighederne er blevet solgt med kun mindre afslag fra maksimalprisen.

Ventelisten: Der er nu over 50 indskrevet på ventelisten. Der er meget stor interesse for at få en bolig. Årsagen er elevatorerne, de store altaner samt at man synes, det er et godt sted at bo. Næsten alle kender en eller flere beboere herude, som anbefaler Bakkelyparken. Vi oplever nu, at der kan være flere fra ventelisten, der ønsker at købe den samme andelsbolig. For ikke at der opstår tvivl om hvem, der får tildelt lejligheden, har bestyrelsen udarbejdet "Retningslinjer for salg af andelsbolig til ventelisten" Forslaget blev drøftet og tilrettet på beboermødet i oktober og ligger til vedtagelse senere på denne generalforsamling. Ventelisten ligger til gennemsyn efter generalforsamlingen.

Carportventeliste: Pr. 1/10 2020 er der 10 andelshavere står på venteliste til at få en carport. Ventelisten ligger til gennemsyn efter generalforsamlingen.

Politisk aftale om ændring i Boligreguleringslovens §5, stk. 2: Siden den politiske aftale er kommet i hus, har der været rigtig mange bud på, hvad konsekvenserne bliver for andelsboligforeninger. Forliget skulle sikre, at andelsboligforeninger ikke bliver ramt, men udmeldingerne fra DEAS og pengeinstitutterne i starten af 2020 var ret pessimistiske. Det forventede fald i ejendomsværdien blev

27. oktober 2020

skønnet til at være 10 – 25 % Vores egen valuar forventede et prisfald. Omvendt kan det måske vise sig, fordi andelsboliger ved salg i forslaget er undtaget den 5 års karantæne for modernisering, at investorer vil kaste sig over andelsboliger, og dermed drive prisen op, var meldingen fra valuaren. Ifølge den nu vedtagne lov må man fastfryse den seneste valuarvurdering i ubegrænset tid. Dog anbefaler DEAS, at man fortsætter med valuarvurdering for at sikre, at foreningen har den rette markedsværdi. Da bestyrelsen sendte regnskabet til revisor ultimo januar, var der lagt 2,5 mill. kr. fra stigningen i valuarvurderingen på andelspriserne. Med de meldinger, der senere kom om forventet fald i ejendommens værdi op til 25%, fandt bestyrelsen det mest forsvarligt, at indfryse valuarstigningen som en hensættelse og bruge 2020 til at se, hvordan markedet udvikler sig. Viser det sig, at der ikke kommer et fald i markedspriserne for udlejningsejendomme, vil vi udlodde den indefrosne værdistigning helt eller delvis i 2020 regnskabet. Prisstigningerne i andelsboligerne, som fremgår af dette regnskab stammer udelukkende fra afdrag på lån og årets overskud.

Fremtidsvisioner: Bestyrelsen vil fortsætte sine bestræbelser for at stabilisere boligafgiften og andelspriserne fremover der, hvor vi selv har en indflydelse. Det store overskud i driften, som vi har fået efter låneomlægningen, vil indtil videre i stor udstrækning blive brugt på vedligeholdelse og opgradering af ejendommen. Vedligeholdelsesbudget indeholder bl.a. fremtidssikring med jordledning i alle el-tavler samt ombygning af den første elevator, som sikrer billigere og hurtigere levering af reservedele fremover. Frivilligt arbejde Bestyrelsen takker alle, der har udført frivilligt arbejde i boligforeningen. Det er helt afgørende for, at vi kan holde foreningens udgifter nede og ikke mindst øge fællesskabsfølelsen og trivselen.

Bestyrelsen: Bestyrelsen med suppleanter har holdt 11 bestyrelsesmøder. Derudover har der været byggemøder samt møder med DEAS. Gruppen er meget velfungerende. Godt samarbejde. Stor tak gruppens medlemmer.

Bestyrelsen

Som indledning til spørgsmål og diskussion af beretningen havde Ejvind Kringelum følgende bemærkning: at beretningen var skrevet tilbage i februar, hvor der forelå dystre meldinger vedr. andelsbolig priser. Meldinger fra forskellige kreditforeninger, banker og valuarer lød på et fald på mellem 5% og op til 25%. Et fald på 25% ville betyde, at andelsbolig priserne ville falde til omkring det halve. Bestyrelsen valgte derfor "at trække i nødbremsen" og holde igen.

Ejvind Kringelum havde lige op til efterårsferien kontaktet valuar for at få en aktuel melding på situationen: meldingen fra valuaren var, at priserne ikke var faldet på udlejningsejendomme, så der er ikke på nuværende tidspunkt udsigt til fald i priser. Afspejler den kommende valuarvurdering denne optimisme, vil den indefrosne værdistigning helt eller delvis blive frigivet i 2020 regnskabet med en pæn værdistigning i maksimalpriserne pr. 1.4.2021 til følge. (Dette er under forudsætning, at generalforsamlingen kan gennemføres i marts 2021).

Ejvind Kringelum nævnte desuden, at venteliste til andelslejligheder samt venteliste til carporte ville være fremlagt til gennemsyn efter generalforsamlingen.

Herefter kunne de fremmødte stille spørgsmål til beretningen. Der var ingen spørgsmål hertil.

Beretningen var hermed taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab 2019 til godkendelse

Klaus Østergaard forelagde årsregnskabet for 2019.

Klaus Østergaard gjorde opmærksom på, at ved afstemning om godkendelse af regnskabet stemtes samtidigt om værdiansættelsen af andelene.

Der var mulighed for at stille spørgsmål og komme med kommentarer. Fra en andelshaver kom følgende kommentar: at regnskabet er opstillet, så at det er svært at læse og gennemskue, og at det ville være ønskeligt, at det kunne forenkles, så at det ville være lettere at gennemskue. Lars Kirk bemærkede hertil, at han så 2 muligheder: at ændre på regnskabspraksis eller at lave en "pixi-udgave" af regnskabet. Klaus Østergaard gjorde opmærksom på, at der er en række krav, som skal overholdes, til regnskabspraksis. Klaus Østergaard svarede, at kommentaren blev taget til efterretning, og at det vil blive undersøgt, om der kan gøres noget.

Samme andelshaver gjorde opmærksom på, at der på s. 18 og s. 21 i regnskabet var modstridende oplysninger. Klaus Østergaard svarede hertil, at det er et regnskabsmæssigt krav, at det skal stå således.

Der fremkom fra en anden andelshaver et spørgsmål til, hvad der gemmer sig under post: "Udskudt skat". Svaret hertil var, at hvis den sidste leje lejlighed bliver solgt, vil der ifølge lovgivning skulle beregnes skat for alle år. Dette vil medføre en større udregning. For at undgå denne situation, er det bestyrelsens plan at fortsætte med at udleje den sidste udlejningslejlighed.

Det fremlagte årsregnskab inklusiv værdiansættelsen af andele blev herefter enstemmigt vedtaget.

4. Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan og budgetforslag for 2020 til godkendelse

Anders Nielsen præsenterede den af bestyrelsen udarbejdede vedligeholdelsesplan (bilag til indkaldelsen til generalforsamlingen). I vedligeholdelsesplanen er i alt afsat kr. 540.000 til vedligeholdelse.

Klaus Østergaard tilføjede, at det afsatte beløb på vedligeholdelsesplanen så ud til at komme til at passe meget godt.

Der kom fra en andelshaver et spørgsmål til post elevatorombygning, hvordan plan er for dette. Ejvind Kringelum svarede, at det er planen at ombygge 1 elevator hvert andet år. 1 elevator er blevet ombygget i indeværende år. Den faktiske pris herfor blev højere end kalkuleret på grund af nye krav til sikkerhed: kr. 218.000.

Vedligeholdelsesplanen blev herefter enstemmigt godkendt.

Herefter fremlagde Klaus Østergaard budgetforslag for 2020 (bilag til indkaldelsen til generalforsamling).

I budgetforslaget er et beløb på kr. 128.000 afsat til henlæggelse. Overordnet ser økonomien god ud.

Boligafgift, andelshavere fastholdes uændret.

Budgetforslaget blev herefter enstemmigt godkendt.

5. Indkomne forslag

- **Vedtagelse af "Retningslinjer for salg af andelsboliger til ventelisten"** (bilag udsendt med indkaldelsen til generalforsamling - gennemgået og revideret ved beboermøde 22-10-19, samt en efterfølgende ændring af bestyrelsen): Ejvind Kringelum fremlagde forslaget og kommenterede baggrunden for ændringer foretaget af bestyrelsen efter revision på beboermøde d. 22. oktober 2019: Overtagelsesdato skal være mindst 1 ½ måned (tidligere 2 ½ måned) fra den dato, ventelisten bliver kontaktet: de 2 ½ måned har vist sig at være upraktisk, - 1 ½ måned mere passende. Desuden er tilføjet af bestyrelsen: Potentielle købere sender en mail til bestyrelsen.

Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

- **Vedtagelse af ændringer til husorden** (bilag udsendt med indkaldelsen til generalforsamling - ændringer er markeret): Ejvind Kringelum fremlagde forslaget: I afsnittet: Installationer foreslås indsat:

Emhætter: Emhætter skal altid monteres med kulfilter og aldrig tilsluttes det centrale udsugningsanlæg.

Badeværelse: Mekanisk udsugning må ikke tilsluttes.

Udsugning: Gælder ikke tag- og kælderlejligheder

Desuden en lille ændring i afsnit: Kontakt til Andelsforeningen: Klaus Østergaard Kristensen – tlf. 77 89 02 43: telefonnummer er her et nyt telefonnummer.

Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

- **Vedtagelse af "Haver og fællesarealer omkring Bakkelyparken"** (bilag udsendt med indkaldelsen til generalforsamling - gennemgået på beboermøde 22.10.19): Lars Kirk præsenterede forslaget.

Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

- **Forslag om forlængelse af bestyrelsens mulighed for omlægning af eksisterende lån** (bilag udsendt med indkaldelsen til generalforsamling):

Ole Jensen forelagde forslaget: I forslaget udsendt med indkaldelsen til generalforsamlingen er angivet: *Mergæld ved omlægningen incl. alle kursreguleringer, omkostninger til RD og kurssikring skal være inddækket af besparelsen inden 7 år.*

Bestyrelsen har efterfølgende diskuteret tidsangivelsen: 7 år og er nået frem til, at bestyrelsen ønsker at ændre de 7 år til 5 år.

Bemyndigelsen til at foretage omlægning ønskes som også angivet i det udsendte forslag: fra 20/10 2020 til næste ordinære generalforsamling i marts 2021.

En andelshaver havde følgende kommentar hertil: at det gav god mening med 5 år. Og at der måske også er grund til at se på mulighed for omlægning af lånet på kr. 43 mio.

Forslaget med ændringen til 5 år i stedet for 7 år blev herefter enstemmigt vedtaget.

- **Forslag om at boligforeningen overtager smøring og justering af vinduer og altandøre** (bilag udsendt med indkaldelsen til generalforsamling):

Dette forslag fra Anders Nielsen blev af Anders Nielsen trukket tilbage, da det har vist sig, at vedtægterne indeholder regler vedr. vedligehold af vinduer og altandøre.

6. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen

Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år:

Ole Jensen er på valg og er villig til genvalg

Per Simonsen er på valg og er villig til genvalg.

Der kom ikke under dette punkt andre forslag til kandidater.

Dermed blev Ole Jensen og Per Simonsen genvalgt for 2 år.

Valg af 1-2 suppleanter for 1 år:

Bestyrelsens forslag var: Ilse Ernstsens og Dorte Uldbjerg.

Der kom ikke under dette punkt andre forslag til kandidater.

Dermed blev Ilse Ernstsens og Dorte Uldbjerg genvalgt som suppleanter.

1. suppleant: Ilse Ernstsens
2. suppleant: Dorte Uldbjerg

7. Valg af revisor

Bestyrelsens forslag til revisor: Genvalg af Deloitte.

Der var ikke andre forslag til revisor.

Deloitte blev hermed genvalgt som revisor.

8. Eventuelt

Der kom et spørgsmål fra en andelshaver om reglerne for overdragelse af en andelslejlighed til børn og børnebørn. Ejvind henviste her til vedtægterne, som indeholder reglerne for dette.

- **Valg til haveudvalget:** Ole Jensen efterlyste nye medlemmer til haveudvalget. Nuværende medlemmer er: Ole Jensen, Lars Kirk, Jens Andersen og Jørgen Poulsen. Der er plads til flere medlemmer, så interesserede opfordres til at henvende sig.

Ingen nye kandidater meldte sig til haveudvalget.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen og takkede de fremmødte for fremmødet. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.

Dato:

_____	_____	_____
Referent	Dirigent	Formand
Dorte Uldbjerg	Klaus Østergaard Kristiansen	Ejvind Kringelum

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.”

Klaus Østergaard Kristiansen

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:69907478

IP: 217.195.xxx.xxx

2020-10-27 13:13:56Z

NEM ID 

Dorte Uldbjerg

Referent

På vegne af: A/B Bakkelyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-700593740763

IP: 130.225.xxx.xxx

2020-10-27 14:17:45Z

NEM ID 

Ejvind Windel Kringelum

Formand

På vegne af: A/B Bakkelyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-798186125324

IP: 85.191.xxx.xxx

2020-10-27 15:28:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: C8ZC5-LA55H-3LJVO-WOAJ1-HCOEO-6BGJ3

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>