

Referat fra ordinær generalforsamling den 11. oktober 2022

Tirsdag den 11. oktober 2022 kl. 18:00, 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 medlemmer.

Foreningens formand Lajla Glumby bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Lene Hansen fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Endnu et år er gået og det har mange og forskellige opgaver i bestyrelsen. Lad os med denne beretning give jer et kort kig over året 2021/2022.

Årets gang stort og småt

Det har været et meget stille år på byggeprojekt fronten, hvor der ikke har været mange projekter (læs: ingen) bestyrelsen har skulle tage sig af bortset fra låneomlægningen. På baggrund af det afsluttede vedligeholdelsesprojekt har vi fået opdateret foreningens vedligeholdelsesplan, der ligger ikke kæmpestore projekter der skal gennemføres.

Andelskronen er steget i år.

Facebook gruppen AB Midt på bakken (fælles) som i første omgang var et "forsøg" er nu integreret. Her lægges der dokumenter ala velkomstfolderen (hvis man lige i en hurtig vending skal se hvordan det nu er med de der regler vi har i foreningen) + sociale begivenheder som havedag, Kick-off/godt Nytår, trappevask oa. En gruppe der fungerer på bedste vis.

Låneomlægning



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

Det har nok været én af de største udfordringer bestyrelsen har været igennem. Renten begyndte at stige i foråret og det holdt vi et vågent øje med, hvilket nu har afstedkommet at vi har kunnet nedskrive andelsforeningens lån i skrivende stund med ca. 3 mio kr. og samtidig indfri erhvervskreditten.

Ved den ekstraordinære generalforsamling d. 20. juli 2022 fik bestyrelsen bemyndigelse til at indfri erhvervskreditten. Bestyrelsen fortalte desuden at foreningens lån blev omlagt til henholdsvis et 30 års afdragsfri langfristet lån og et kortsigtet lån.

Den nye finansiering ramte et godt tidspunkt, der muliggjorde at foreningen kunne skære ca. 3. mio kr af gælden.

Den nye lånestruktur har ingen påvirkning af boligafgiften, derudover har det givet foreningen budgetsikkerhed mange år frem i tiden.

Sociale arrangementer

Havedage har vi haft 2 af et i foråret, hvor der var dejlig mange der mødte op alt, stod knivskarpt efterfølgende. Ikke et strå turde dukke op før der var gået en rum tid. Anden havedag var ligeledes fint mandsopdækket og alle gik til den med krum hals. Vejret på begge havedage kan vi ikke klage over – ingen regn til gengæld dejligt solskinsvejr.

Vandskade(r)

Har der heldigvis ikke været nogen af.

Farvel og goddag

Her ar der også været ret stille. Så her er det vel bare at sige tak for go' ro og orden til alle.

Nyt år – nye opgaver

I forhold til vedligeholdelse planen er bestyrelsen ved at få indhentet tilbud på nye altandøre som bliver skiftet enten i indeværende år eller i starten af 2023. Et skridt på vejen til, at hæve til energimærke C som vi arbejder henimod. Desuden skal der repareres terrazzogulv ved opgangsdørene i alle 3 opgange.

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

Da ukrudt og græs vokser uforholdsmæssigt stærkt rundt om ejendommen allierer vi os med viceværten, som lige vil holde et vågent øje med at det hele ikke vokser os over hovedet.

Måske bliver det nye år lidt mere fredeligt, der er i hvert fald ikke kæmpe opgaver på gang.

Så du kan roligt stille op til bestyrelsen – vi glæder os til at hilse nye medlemmer/suppleanter velkommen.

Tak for et begivenhedsrigt og travlt år.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Der fremkom følgende kommentarer og bemærkninger:

Facebook-gruppen fungerer fint

Fra en beboer kunne det oplyses, at TDC indlægger Fiber i ejendommen den 31.10.2022. Fiberen bekostes af TDC og foreningen har ingen udgifter i denne forbindelse. Man kan som privat person tilmelde sig fiberen hos TDC for at modtage internet.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 – Vedligeholdelsesplan

Lajla Glumby kunne oplyse at der i forhold til vedligeholdelsesplanen satses på vedligeholdelse af trappeopgangenes indgangspartier i form af terazzo-reparationer udskiftning af altandøre. Disse to vedligeholdelsesarbejder er også medtages om forslag på dette års generalforsamling.

Foreningens vedligeholdelsesplan er lagt ud på foreningens hjemmeside, så den er tilgængelig for beboerne..



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

Ad 4 – Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021/2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 4.315 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 502.374 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 "D".

I henhold til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ... 11. oktober 2022

A1	Foreningens navn ...	Andelsboligforeningen AB Midt På Bakken
A2	Adresse ...	Emil Pipers Vej 28-32, 2800 Lyngby
A3	CVR-nr. ...	36 36 04 45

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	Nej
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	26.100.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	22.775 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	2.000.000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	1.745 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Årlig boligafgift ...	1.217 kr. pr. m2
----	-----------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	13.125 kr. pr. m2
K2	Gæld ...	13.863 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	26.988 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Ja (2021)
----	---	-----------

Friværdi

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ... 52 %
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 **13.125,01 kr.** (sidste år: 8.288,35 kr.).

Årsrapporten blev enstemmigt **enstemmig vedtaget**.



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

Ad 5 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022/2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet for 2022-2023 var udarbejdet med den vedtægtsbestemte stigning på 2 % i boligafgiften pr. 1. juli.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

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**.

Forslag 2 – reparation af Terazzo foran opgangsdøre

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at iværksætte terazzo-reparationer foran opgangsdørene for maks. 112.500 kr. incl. moms.

Projektet finansieres af foreningens netop optagne/omlagte lån.

Motivation: Bestyrelsen har indhentet følgende tilbud på at få repareret gulvene i vores opgange.

Udførelsen af terrazzo-reparationer foran indgangsdøre i opgang 28, 30 & 32. Eks. Moms 45.000 kr.

(Hvis der skal udskiftes jerndragere hvis de er tætret op pr. Stk. 15.000 kr. (dette ved vi først når reparationen bliver udført)

Hvis vi kun ønsker at lave opgang 32 (hvor skaden påvirker opgangsdøren funktion) koster det eks. moms kr. 15.000,00 og hvis der skal udskiftes jerndragere hvis de er tætret op pr. Stk. 15.000 kr. (dette ved bestyrelse først når reparationen bliver udført)

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 – udskiftning af altandøre

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at iværksætte udskiftning af 13 altandøre for maks. 220.000 kr. incl. moms.

Projektet finansieres af foreningens netop optagne/omlagte lån.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 4 - Vedtægtsændring vedr. Husorden

Oliver Bak stiller forslag om, at foreningens vedtægter § 12 tilføjes et stk. 3 omkring husdyr

Nyt § 12-3

A: § 12-3 Det er i foreningen besluttet, at det er tilladt at holde mindre husdyr (mindre husdyr skal forstås som hund, kat, kanin mv.

eller

B: § 12-3 Det er i foreningen besluttet, at det ikke tilladt at holde husdyr.

Motivation: Det er i foreningens vedtægters §12 ikke klargjort om det er tilladt at holde husdyr eller ej i foreningen. Dette forslag skal derfor give klarhed på området.



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

Som det mest vidtgående forslag i forhold til foreningens nuværende regler omkring husdyr blev pkt. A § 12-3 taget først til afstemning.

Forslaget - Pkt. A § 12-3 blev ikke vedtaget.

Herefter blev Pkt. B § 12.3 sat til afstemning

Forslaget - Pkt. B § 12-3 blev ikke vedtaget.

Forslag 5 - Vedtægtsændring vedr. Husorden

Oliver Bak og Cecilie Hansen stiller forslag om, at foreningens vedtægter § 12 tilføjes et stk. 4 omkring husdyr Nyt § 12-4

§ 12-4 Ved anskaffelse af husdyr skal foreningens regler altid følges:

1 tilladelse

Tilladelse kan bevilges til enhver andelshaver, såfremt punkterne i dette regelsæt opfyldes. Det pålægger beboere at indhente skriftlig forhåndsgodkendelse fra bestyrelsen via e-mail inden anskaffelse, så der altid er et overblik over, hvilke lejemål der har husdyr. Ansøgningen bør angive: race og forventet vægt.

Det pålægger ejeren at informere bestyrelsen, hvis de ikke længere er i besiddelse af et husdyr.

2 færden

Ingen husdyr må færdes alene eller frit på foreningens område.

Husdyr må ikke besørge steder, hvor det kan være til gene. Eventuelle efterladenskaber på området skal straks fjernes af hundens ejer. Husdyr må ikke opholde sig unødigt på foreningens fælles indendørsarealer. Ejeren er til enhver tid ansvarlig for skader forårsaget af husdyret. Ejeren står til ansvar for at husdyret ikke medfører gener såsom larm, lugt, uhumskehed, eller fremkalder fare eller frygt.

Forslaget kom ikke til afstemning, da forslag 4, pkt. A §12-3 ikke blev vedtaget

Forslag 6 - Vandmålere

Inger Ferini stiller forslag om, at der i foreningen arbejdes videre med at undersøge, hvad det vil koste foreningen at installere vandaflæsningsmålere i lejlighederne.

Motivation: I disse energisparetider vil jeg foreslå opsætning af vandaflæsningsmålere i lejlighederne.

Jeg husker ikke, om dette emne har været på dagsorden tidligere, og om der muligvis har været indhentet tilbud på opsætning.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Oliver Ligaard Albertsen Bak og Cecilie Stensrud Hansen på valg og blev begge genvalgt.

Der blev ikke valgt suppleanter

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Lajla Glumby	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Oliver Ligaard Albertsen Bak	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Anne Toft Krog	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Cecilie Stensrud Hansen	på valg i 2024

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Der blev fra forsamlingen takket for bestyrelsens store arbejde i årets løb.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:57.

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

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

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

Lene Hansen (dirigent), Lajla Glumby (formand), Oliver Ligaard Albertsen Bak
(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 dataer i dette dokument."

Oliver Ligaard Albertsen Bak

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Midt På Bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-339937675590

IP: 194.182.xxx.xxx

2022-10-13 08:05:11 UTC

NEM ID 

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-10-13 08:10:29 UTC

NEM ID 

Anne Toft Krog

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Midt På Bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-422699651362

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-10-13 08:21:31 UTC

NEM ID 

Cecilie Stensrud Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Midt På Bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-862174194971

IP: 212.97.xxx.xxx

2022-10-13 09:25:55 UTC

NEM ID 

Lajla Glumby

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Midt På Bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-355933316568

IP: 89.150.xxx.xxx

2022-10-13 09:33:16 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentmøgle: 7WV7B-B2UQH-05T3W-JOXOV-044MF-VL DXL

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 tidsstempelt 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>