

Referat af ordinær generalforsamling den 17. oktober 2017

Tirsdag den 17. oktober 2017, kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Midt på Bakken med dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i kælderen under Emil Pipers vej 28.

Tilstede var 13 medlemmer, ingen var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 13 stemmer.

Foreningens formand Brian Rundqvist bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Lene Hansen blev valgt som dirigent og Carsten Volden som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Året der gik

Siden sidste ordinære generalforsamling har bestyrelsen afholdt i alt 12 bestyrelsesmøder samt et møde med foreningens administrator, Sjeldani.

På generalforsamlingens opfordring, om mere information fra bestyrelsen, blev der indført Kvartals Nyt som i starten af hvert kvartal omdeles i ejendommen. I den forbindelse ønsker bestyrelsen generalforsamlingens holdning til oprettelse af en Facebook-side. Siden skal have til formål at kunne oplyse, lejere såvel som andelshavere, om nyttig information. Det vil ikke være muligt for medlemmer af siden at poste/slå noget på siden, da bestyrelsen fortsat ønsker en direkte henvendelse.

Der blev kastet et nyt lys over både foreningen og ejendommen, idet der i opgange og ved indgangspartier er blevet opsat nye lamper. I samme forbindelse blev der også opsat røgalarmer.



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

Foreningens medlemmer har også kunne iføre sig renere tøj, vasket på kortere tid end tidligere, da generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til indkøb af to nye industrivaskemaskiner og tilhørende tørretumbler.

I det første halvår, siden sidste ordinære generalforsamling, blev en del af bestyrelsens ressourcer brugt på afslutning af fjernvarmeprojektet, der som bekendt blev forsinket en del på grund af uheld et andet sted i Lyngby. Efter projektets afslutning, bød der sig en del arbejde med at få genetableret vores grønne område ind imod parken.

Foreningen fik, i forbindelse med fjernvarmeprojektet, en ny varmtvandsbeholder og etableret årlige gennemsyn, så foreningen er sikret 15 års garanti – og på foreningens vegne glæder bestyrelsen sig til at se udgiftsbesparelsen slå endeligt igennem i regnskabsåret 2017/18.

2016/17 var også året, hvor foreningen fyldte 2 år siden stiftelsestidspunktet. Det betød at anskaffelsessummen, som foreningen før benyttede som grundlag for andelskronen, kunne udskiftes med en valuarvurdering. En valuarvurdering blev valgt på baggrund af, at den offentlige ejendomsvurdering i foreningens tilfælde er lavere end anskaffelsessummen samt har en del år bag sig. Med en valuarvurdering kunne foreningen derfor få en opdateret ejendomsværdi, beregnet på et grundlag som bestyrelsen finder acceptabelt og som ikke bryder med foreningens livrem-og-seler-tilgang til driften af foreningen.

Valuarvurderingen betød godt og vel en fordobling af andelskronen, selv med en reserveret reserve på 500.000 kr. Bestyrelsen følger, med spænding, udviklingen i ejendommens pris og har haft en god oplevelse af den benyttede valuar, Mikkel Scheel, og indstiller igen i regnskabet 2016/17 en reserve på 500.000 kr.

Når en forening er ganske ung, er mange ting en præmiere og noget der ikke er prøvet før. Det var også tilfældet, da foreningen skulle sælge den første af sine lejeboliger, efter at Pia Falk havde fundet en anden lejebolig. Forløbet var præget af en masse praktiske spørgsmål til processer og faldt oveni valuarvurderingen, der gjorde at foreningen ikke kunne stille pris på lejligheden i en kort periode. Men efterfølgende har forløbet givet et godt billede af, hvordan foreningen kan håndtere fremtidige salg af lejeboliger – og en stor del af processen har bestyrelsen også kunne benytte, i forbindelse med salg af andele.

Salget af lejeboligen bød på nye andelshavere, Anders og Luna og et lille nyfødt familiemedlem. Til dem skal der også lyde et officielt velkommen på foreningens vegne.

Det forgangne år har også budt på 2 havedage. Havedagene er to tilbagevendende begivenheder, hvor ejendommens beboer kan mødes til en dag i hyggeligt socialt samvær, masser af arbejde, nye bekendtskaber og god mad og drikke. Deltagerne leverer tilsammen en masse arbejdstimer, der ikke ville være til at betale for foreningen, hvis opgaven lå hos en professionel.

Bestyrelsen vil derfor gerne opfordre til, hvis man har muligheden, at deltage på havedagene.

Det næste år

Det nye års opgavebunke er allerede ved at tage til i højden og et af de første projekter bliver låseudskiftning i ejendommen. Mange har klaget over ikke-funktionsdygtige nøgler, idet der igennem årenes løb er blevet taget kopi af en kopi osv.

Derudover byder året bl.a. også på en forhåbentlig skilteopsætning, ved begyndelsen af grusvejen op imod parken ved opgang 32. Skiltene er blevet til i samarbejde med kommunens Miljø- og Teknikafdeling og skal signalere, at man bevæger sig ind på sti- og parkområde. Hensigten er at minde beboere af ejendommen og



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

ikke mindst andre, om, at det ikke er tilladt at køre ind på området for efterfølgende at parkere bag ejendommen.

Som forening, vil vi ikke acceptere parkerede biler bag ejendommen qua det tilfælde, at der skulle opstå brand eller lignende i/ved ejendommen, således at brand- og redningskøretøjer ikke har frit areal til at kunne udføre deres arbejde på.

Året kommer også til at stå i vedligeholdelsens tegn. Bestyrelsen vil i den forbindelse gerne indstille til generalforsamlingen, at måtte igangsætte et drænprojekt rundt om ejendommen, til en beløbsramme lydende på 250.000 kr. inkl. moms. Projektet finansieres over driftskrediten.

Større og voldsommere uvejr lader til at være kendsgerninger foreningen og alle andre må indstille sig på bliver det nye normale. Bestyrelsen har erfaret, at navnlig ejendommens kældervægge ud imod parken er kolde og fugtige. Ligeledes er det tydeligt at se, at vandet har svært ved at trænge væk fra ejendommen ved store regnskyl. I de tilfælde virker ejendommen som en svamp, der suger vandet til sig og bestyrelsen ønsker derfor at etablere dræn rundt om vores del af ejendommen, for at afhjælpe problematikken.

Bestyrelsen har indhentet 3 tilbud og den endelige igangsætning vil blive i samråd med en byggeteknisk rådgiver – den samme som stod for foreningens vedligeholdelsesplan.

Og netop vedligeholdelsesplanen bliver i året 2018 opdateret af Trio Arkitekter. Opdateringen sker på baggrund af anbefalingen om opdatering med 3 års mellemrum, dels for at bestyrelsen har et opdateret billede at styre efter og for at få respons på de allerede udførte vedligeholdelsesarbejder.

Bestyrelsens strategi for vedligeholdelsesplanen er, at overholde den i den udstrækning vi selv kan udføre arbejdet og i den udstrækning foreningens økonomi tillader det. Bestyrelsen har dog det håb, at langt de største projekter i vedligeholdelsesplanen kan indfries i eller tæt på år 2020. I år 2020 refinansierer foreningen sit F5 lån og det ville være et belejligt tidspunkt til at foretage en vurdering af foreningens lånemuligheder. I år 2020 vil foreningen have afdraget i 5 år på bank- F5-lån og en lånoptagelse i forbindelse med en låneomlægning, kunne måske finansiere en del af vedligeholdelsesplanens større projekter; f.eks. nye vinduer og altandøre mv.

Bestyrelsen ønsker derfor en tilkendegivelse fra generalforsamlingen om, hvorvidt det er en strategi foreningen kan tilslutte sig.

Som noget af det sidste, byder den kommende ordinære generalforsamling desværre også på nogen vi skal sige farvel til.

Bestyrelsesmedlemmerne Christian, Dan og Christina stopper i bestyrelsen. Alle 3 på baggrund af noget der kunne ligne et huskøbs-boom:

Christian har, sammen med sin kone Melissa, fået et dejligt hus og har sammen med sin lille familie nok at se til. Christian og Melissa vil dog fortsat være andelshavere, idet de lejer deres andel ud. Af samme årsag vil Christian fortsat være en del af foreningens dejlige havedage.

Dan og hans kæreste, Christina, står også foran overtagelse af hus med flere kvadratmeter til deres lille familie. Og på samme måde står også Christina og hendes mand, Nicolai, foran huskøb hvor de flere kvadratmeter skal huse den lille familie der netop er blevet til 4.



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

På bestyrelsens vegne, skal der lyde en kæmpe tak til Christina for hendes indtræden i bestyrelsen på den stiftende generalforsamling og det arbejde hun har lagt i bestyrelsen siden – navnlig planlægningen af havedage mv. har været fantastisk.

Til Dan skal der også lyde en kæmpe tak. Alene Dans arbejde målt i håndværker-timer ville kunne have drænet de fleste foreningers pengekasse. Dan har løst utrolig mange opgaver og navnlig af håndværksmæssig karakter, som vil være et kæmpe savn og mangel i fremtiden.

Til Christian skal der ligeså lyde en kæmpe tak på bestyrelsens vegne, for det arbejde han igennem tiden har lagt i foreningen – dels som formand og senere som bestyrelsesmedlem. Personligt vil jeg også gerne takke Christian for de mange timers forberedende arbejde han lagde sammen med den øvrige initiativgruppe, da forarbejdet til stiftelsen af foreningen skulle gøres. Jeg er overbevist om, at hvis Christian ikke havde deltaget i initiativgruppen havde vi ikke en andelsboligforening i dag.

Også en tak til den øvrige bestyrelse for altid gode, konstruktive og sjove møder og masser af arbejde i foreningens tjeneste – det være sig på bestyrelsesmøder, på Facebook, på trappen og ikke mindst på havedage.

På bestyrelsens vegne siger jeg tak for det forgangne år, med håbet om et mindst ligeså godt år 2017/18.

Der var ros til beretningen fra de fremmødte andelshavere. Beretningen blev taget **enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Vedligeholdelsesplan

Formanden oplyste, at Trio Arkitekter har gennemgået ejendommen. Ved denne gennemgang blev det konstateret, at det ikke er nødvendigt at etablere omfangsdræn på ejendommen. Derimod ser kloakkerne ud til at være skadet – sandsynligvis en forsikringsskade. Trio anbefalede derfor en tv-inspektion af kloakker og afløb. De 250.000 kr., som der er stillet forslag om at anvende til et omfangsdræn, anbefalede Trio at foreningen anvender på andre mere presserede vedligeholdelsesopgaver.

Endvidere oplyste formanden, at foreningens vedligeholdelsesplan vil blive opdateret i 2018, da der er lavet mange vedligeholdelsesprojekter siden stiftelsen.

Bestyrelsen har prioriteret at lave så mange vedligeholdelsesopgaver som muligt på foreningens arbejdsdage – dette vil fortsætte.

I 2020 skal foreningens F5 realkreditlån rentetilpasses og bestyrelsen vil til den tid undersøge muligheden for at optage yderligere lån, så de større projekter kan gennemføres til den tid.

Ad 4 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2016-2017, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 133.595 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån (317.869 kr.).



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

Foreningens antenneregnskab gav i 2016 et underskud på 8.522 kr., hvorfor det blev foreslået at lade antennebidraget stige med 42 kr./md. Det akkumulerede underskud udgiftsføres. Forslaget blev vedtaget.

Andelsværdien blev fastsat til **3.368,93** kr. pr. m² (på den ekstraordinære generalforsamling den 24. april 2017: 3.194,26 kr. pr. m²). Der er afsat en reserve på 500.000 kr. til yderligere istandsættelse, kursregulering mm.

Årsrapporten og andelsværdiberegningen blev enstemmigt **godkendt**.

Ad 5 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2017-2018, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet med den stigning på 2 % på boligafgiften pr. 1. juli 2017 der fremgår af foreningens vedtægter.

Budgettet blev enstemmigt **godkendt**.

Ad 6 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – vedrørende facebookside

Bestyrelsen ønskede generalforsamlingens tilkendegivelse vedr. oprettelse af en facebookside.

Motivation: Bestyrelsen har overvejet at oprette en facebookside, hvorigennem bestyrelsen kan informere medlemmerne i foreningen. Det påtænkes at siden skal anvendes, således at det kun er bestyrelsen der kan slå noget op på siden og ikke andelshaverne selv.

OM facebooksiden skulle være åben eller lukket for indlæg fra medlemmerne blev drøftet og bestyrelsen besluttede at ændre forslaget således, at facebooksiden vil være åben for indlæg fra medlemmerne fra begyndelsen, hvis dette viser sig uhensigtsmæssigt, vil bestyrelsen lukke for indlæg fra medlemmerne.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 - vedtægtsændring vedr. Overdragelse

Følgende foreslås tilføjet i foreningens vedtægter:

13.2 B) Fortrinsret har herefter andelshavere, der ønsker at sammenlægge lejligheden med den ledigblevne.

Efterfølgende bestemmelser ændrer nummerering.

Dirigenten oplyste, at der var fremmødt mere end 2/3 af foreningens medlemmer på denne generalforsamling, hvorfor forslag om ændring af foreningens vedtægt ville kunne vedtages endeligt, hvis forslaget opnåede mere end 2/3 deles flertal blandt de fremmødte.



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

Forslaget blev **endeligt vedtaget** med stemmerne 10 for, 2 i mod og 1 blank.

Forslag 3 - Husdyr

Joakim Madsen stillede forslag om at det skulle være tilladt at holde hund på maksimalt 10 kg. jf. dansk kennelklubs standardbeskrivelse for racen eller kat. Der må maksimalt holdes ét husdyr pr. lejlighed.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Der blev stillet ændringsforslag om at det skulle være tilladt kat i ejendommen – maksimalt én kat pr. lejlighed. Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Forslag 4 - Vedtægtsændring vedr. Overdragelse til familie

Bestyrelsen stillede forslag om, at vedtægtsens §13.2.A ændres således:

Nuværende formulering:

13-2 Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, søskendebørn, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

Foreslås ændret til:

13-2 Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

- A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, søskendebørn, **fætre/kusiner**, forældre eller bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

Dirigenten oplyste, at der var fremmødt mere end 2/3 af foreningens medlemmer på denne generalforsamling, hvorfor forslag om ændring af foreningens vedtægt ville kunne vedtages endeligt, hvis forslaget opnåede mere end 2/3 deles flertal blandt de fremmødte.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget** med stemmerne

Forslag 5 – etablering af omfangsdræn

Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til at bruge 250.000 kr. på at etablere omfangsdræn omkring ejendommen for at sikre ejendommen mod indtrængende fugt. Projektet finansieres over foreningens diskredit. Imidlertid havde undersøgelser foretaget af Trio Arkitekter (se referatets punkt 3 – vedligeholdelsesplan) vist, at det ikke er nødvendigt at lave omfangsdræn, hvorfor bestyrelsen i stedet ønskede bemyndigelse til at bruge maksimalt 250.000 kr. på andre vedligeholdelsesopgaver, som det i den nye vedligeholdelsesplan måtte vise sig nødvendige at gennemføre-

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget** med stemmerne

Forslag 6 - Vedtægtsændring vedr. udlejning til familie

Bestyrelsen stillede forslag om, at vedtægtsens §11.2 ændres så bestemmelsen også omfatter børnebørn.



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

Nuværende formulering:

11-2 Andelshavere kan tidsubegrænset fremleje deres lejlighed ud til børn, nevøer/niecer, fætre/kusiner, søskende eller forældre (forældre- eller børne-køb), uanset bestemmelserne i §11.1.

Foreslås ændret til:

11-2 Andelshavere kan tidsubegrænset fremleje deres lejlighed ud til børn, **børnebørn**, nevøer/niecer, fætre/kusiner, søskende eller forældre (forældre- eller børne-køb), uanset bestemmelserne i §11.1.

Dirigenten oplyste, at der var fremmødt mere end 2/3 af foreningens medlemmer på denne generalforsamling, hvorfor forslag om ændring af foreningens vedtægt ville kunne vedtages endeligt, hvis forslaget opnåede mere end 2/3 deles flertal blandt de fremmødte.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget** med stemmerne

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var formand Brian Rundqvist på valg – Brian blev genvalgt. Derudover var Lajla Grumby (modtog genvalg) og Christian Spøer på valg (modtog ikke genvalg). Derudover havde Christina Sterll og Dan Christiansen valgt at forlade bestyrelsen, hvorfor der skulle vælges to nye bestyrelsesmedlemmer for eet år. Som bestyrelsesmedlemmer blev Joakim Madsen (valgt for to år), Louise Johanne Høy (valgt for et år) og Anders Kristiansen (valgt for et år) valgt.

Som suppleanter blev Inger Ferini valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Brian Rundqvist	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Lajla Glumby	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Joakim Madsen	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	Louise Johanne Høy	på valg i 2018
Bestyrelsesmedlem	Anders Kristiansen	på valg i 2018
1. Suppleant	Inger Ferini	på valg i 2018

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

En andelshaver beklagede sig over, at arbejdsdage altid liver lagt på lørdage. Nogle andelshavere arbejder om lørdagen og kan derfor ikke deltage. Bestyrelsen oplyste, at den ene arbejdsdag vil blive lagt på en lørdag og den anden på en søndag, så alle andelshavere får mulighed for at deltage.



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

Bestyrelsen oplyste endvidere, at foreningen sparer mange penge på disse arbejdsdage, eksempelvis har foreningen sparet ca. 100.000 kr. på maling af trappeopgange og 15.000 kr. på at fælde et træ.

Desværre her der flere gange været henstillet affald i opgang 30. Det er meget uhygiejnisk os må ikke forekomme. Andelshaverne blev opfordret til at påtale det overfor de andelshavere, som stiller skrald i opgangene. Hvis andelshavere ikke selv ønsker at konfrontere en anden andelshaver med dette, kan man henvende sig til bestyrelsen, så så vil tage sig af sagen.

Christian Spøer takkede for samarbejdet i bestyrelsen og for den tid, han og hans familie har boet i andelsboligforeningen. Særligt takkede han Brian for hans indsats i forbindelse med stiftelse af andelsboligforeningen og Dan for de mange arbejdsopgaver han har løftet. SJELDANI blev takket. Og bestyrelsens øvrige medlemmer blev takket for det gode samarbejde.

Formanden takkede Christian, Christina og Dan for deres arbejde i bestyrelsen. De fik hver en vin-gave som tak for deres indsats.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:08.

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), Brian Rundqvist (formand), Lajla Glumby, Joakim Madsen, Louise Johanne Høy og Anders Kristiansen



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.”

Lene Hansen

Underskriver

På vegne af: SJELDANI Boligadministration
Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150
IP: 195.225.90.179
2017-10-23 11:37:39Z

NEM ID 

Brian Aagaard Rundqvist

Underskriver

På vegne af: A/B Midt på Bakken
Serienummer: PID:9208-2002-2-031088655543
IP: 194.255.43.142
2017-10-23 17:53:06Z

NEM ID 

Joakim Peter Madsen

Underskriver

På vegne af: A/B Midt på Bakken
Serienummer: PID:9208-2002-2-049120674689
IP: 2.106.184.185
2017-10-25 13:41:36Z

NEM ID 

Louise Johanne Høy

Underskriver

På vegne af: A/B Midt På Bakken
Serienummer: PID:9208-2002-2-028264301679
IP: 80.62.116.78
2017-10-25 21:31:13Z

NEM ID 

Anders Kristiansen

Underskriver

På vegne af: A/B Midt På Bakken
Serienummer: PID:9208-2002-2-106064959349
IP: 93.165.143.212
2017-10-28 10:06:41Z

NEM ID 

Lajla Glumby

Underskriver

På vegne af: A/B Midt på Bakken
Serienummer: PID:9208-2002-2-355933316568
IP: 62.44.135.186
2017-10-30 10:30:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IA20E-ZZH1B-W7ED0-54LPG-15T4T-HHBL

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>