

Referat fra ordinær generalforsamling den 11. oktober 2018

Torsdag den 11. oktober 2018, 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 Emil Pipers vej 28.

Tilstede var 10 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 12 stemmer.

Foreningens formand Brian Rundqvist bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Carsten Volden fra SJELDANI blev valgt som dirigent og som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning, som havde været omdelt til alle andelshavere forud for generalforsamlingen:

Kære andelshavere

Nu er tiden igen kommet for den ordinære generalforsamling – den tredje af slagsen i foreningens levetid. Der har været afholdt 12 bestyrelsesmøder i året og emner nok til at udfylde dagsordenen med:

Kommunikation

Efter ønske, blev der på den seneste ordinære generalforsamling oprettet en fælles Facebook-gruppe, for at øge foreningens fællesskab samt skabe en yderligere kommunikationsvej andelshavere og bestyrelsen imellem.

Bestyrelsen har i overvejende grad været tilfredse med den nye Facebook-gruppe og ønsker på den kommende generalforsamling under punktet 'Eventuelt', sammen med de øvrige andelshavere, at vurdere resultatet heraf – ligeledes også hvorvidt Kvartalsnyt, oprettet i september 2016, skal fortsætte.



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

Velkommen til og farvel

Siden sidste generalforsamling har vi kunne byde velkommen til to nye andelshavere, Cecilie og Anne. Begge har vi allerede haft fornøjelsen af på foreningens havedage.

Cecilie og Anne blev samtidig "testpersoner" for en ny velkomstpakke som nye andelshavere modtager fra bestyrelsen. Velkomstpakken skal oplyse nye andelshavere om foreningens historie, kontaktoplysninger samt praktiske informationer om vedtægter, husorden, vaskeri mv.

Når der siges pænt goddag til nogen siges der ofte også farvel til andre. Christian og Melissa siger nu et endegyldigt farvel til foreningen når de ved udgangen af oktober måned sælger deres andel til Anders og Luna. Christian og Melissa skal have en stor tak for den tid de har været en del af foreningen og dens aktiviteter. Særlig Christian skal også have en stor tak for hans engagement i stiftelsen af foreningen!

Derudover har vi også sagt pænt farvel til ejendommens tidligere vicevært igennem mange år, Stefan. Begrundelsen hertil skyldes til tider lange, og nogle gange manglende, svar-tider. Til gengæld er Michael startet pr. 1. august. Michael bor bogstavelig talt rundt om hjørnet og har også flere ejendomme i området under sine vinger. Vi glæder os og ser frem til samarbejdet!

Vandskade

En eftermiddag i november måned blev opgang nr. 30 ramt af et større læk på et vandværk, placeret øverst på loftet i ejendommen.

Vandet nåede bogstavelig talt fra loft til kælder og navnlig venstre side af opgangen blev hårdt ramt.

Det har været et omfattende projekt til stor gene for de implicerede beboere med genopretning, reovering og genhusning til følge.

I forbindelse med udskiftning af det lækede rør på loftet, allierede bestyrelsen sig med Trio Arkitekter, idet røret var indpakket i asbest og derfor behøvede særlig foranstaltninger i forbindelse med afmontering og afskaffelse.

Røret er nu udskiftet og den sidste isolering på loftet blev lagt på plads igen under havedagen i september.

Vedligeholdelsesprojekter

Også i andre sammenhænge har bestyrelsen benyttet sig af Trio Arkitekter.

Som oplyst på sidste generalforsamling, konstaterede Trio Arkitekter at det (heldigvis) ikke var et omfangsdræn, der var svaret på den våde væg i cykelkælderen. Ved en fysisk gennemgang og TV-inspektion af ejendommens rør og kloaker, viste det sig i stedet at være en beskadiget tagbrønd som forsagede den høje fugt i væggen i cykelkælderen.

TV-inspektionen konstaterede i øvrigt ejendommens rør som værende i god stand, ejendommens alder taget i betragtning. Ikke desto mindre valgte bestyrelsen, med anbefaling fra Trio Arkitekter, at strømpføre rør i forbindelse med udskiftning af alle ejendommens, i alt fire, tagbrønde.

Også i det kommende år samarbejder bestyrelsen tæt med Trio Arkitekter idet ejendommens vedligeholdelsesplan skal opdateres; dels med de opgaver der allerede er udført, men samtidig også for afklaring af eventuelle nyttilkomne projekter mv.

Den opdaterede vedligeholdelsesplan skal i 2019 være et værktøj til planlægning og afklaring af mulige vedligeholdelsesprojekter der kan foretages i 2020, i forbindelse med refinansiering af foreningens F5-lån.

Ejendomsvurdering og andelskrone

Igen i år indstiller bestyrelsen til en højere andelskrone end ved sidste generalforsamling. Bestyrelsen har indstillet en andelsværdi der på alle lejlighedstyper giver en stigning på mere end 100.000 kr.

Ejendommen blev ved seneste ejendomsvurdering vurderet 2,5 mio. kr. højere end ved forrige vurdering. Valuaren begrundede stigningen i ejendomsvurderingen med ejendommens vedligeholdelsesmæssige stand samt det fortsat gunstige marked for ejendomme af foreningens type.

I bestyrelsens indstilling til andelsværdi, vil andelshaverne derfor kunne notere sig, at vi indstiller til en forhøjelse af reserven i egenkapitalen på 1 mio. kr. til en samlet reserve på 1,5 mio. kr.



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

Begrundelsen herfor skal ses i lyset af den relative store stigning i den seneste ejendomsvurdering samt at bestyrelsen håber på, med forhøjelsen af reserven, at kunne gennemføre vedligeholdelsesprojekter i år 2020 med eventuel lånefinansiering uden en efterfølgende faldende andelsværdi.

Til orientering var summen for realisering af den seneste samlede vedligeholdelsesplan ca. 1,3 mio. kr.

Sociale arrangementer

Det første sociale arrangement i året 2017/2018 bød på Nytårs Kick Off i kælderen, hvor foreningen var vært ved tørt og vådt samt hyggeligt selskab ejendommens beboere imellem. At bedømme på antallet af fremmødte håber vi på at kunne gentage succesen det kommende nytår.

Som altid og vanligt har foreningen også afholdt to havedage. Der har været super flot fremmøde ved begge dage.

Det går uomtvisteligt noget hurtigere jo flere vi er og et højt fremmøde øger det sociale i stor grad.

Sluttelig vil bestyrelsen gerne takke for et begivenhedsrigt år.

Venlige hilsner fra bestyrelsen

Et medlem roste initiativet med den nye velkomstpakke.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Vedligeholdelsesplan

Emnet blev behandlet under dagsordenens punkt 2 bestyrelsens beretning.

Ad 4 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2017-2018, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 20.909 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 327.485 kr.

Dirigenten oplyste, at der snart kommer et nyt regelsæt, som valuarer skal følge, når de udarbejder valuarvurderinger. Der kan derfor være usikkerhed om, hvordan foreningens fremtidige valuarvurderinger kommer til at se ud. Hvis det nye regelsæt betyder, at foreningens fremtidige valuarvurderinger bliver lavere end den nuværende, må andelshaverne forvente en tilsvarende lavere andelsværdi.

Administrator anbefaler, at foreningen vælger at anvende en konservativ valuarvurdering.

Som noget nyt (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 ...	21.300.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	18.586 kr. pr. m ²



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	1.500.000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	1.309 kr. pr. m2
Boligafgift		
H1	Månedlig boligafgift ...	94,83 kr. pr. m2
Teknisk andelsværdi		
K1	Andelsværdi ...	5.030 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	17.142 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	22.172 kr. pr. m2
Vedligeholdelse		
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Ja (2015)
Friværdi		
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	28 %

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **5.030,49 kr.** pr. m2 (sidste år: 3.368,93 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2018-2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften er steget med 2 % pr. 1. juli 2018 således som foreningens vedtægt § 8 foreskriver.

På grund af det vedligeholdelsesprojekt, som blev besluttet på generalforsamlingen i 2017, vil driftsresultatet i 2018-2019 blive et underskud på 249.315, da vedligeholdelsesprojektet forventes at påvirke likviditeten med 250.000 kr.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedr. opslag

Bestyrelsen ønsker at stille forslag om, at vedtægtens § 23.1 ændres så bestemmelsen om opslag 4 uger før generalforsamlingen bortfalder.

Nuværende formulering:

23-2 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt (eksempelvis pr. mail) med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.

Foreslås ændret til:

23-2 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt (eksempelvis pr. mail) med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Dato, tidspunkt og sted for generalforsamlingens afholdelse skal fremgå af indkaldelsen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 7 - Valg

På denne generalforsamling var Louise Johanne Høy og Anders Kristiansen på valg – begge blev genvalgt.

Som suppleanter blev Cecilie Stensrud Hansen og Anne Toft Krog 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 2020
Bestyrelsesmedlem	Anders Kristiansen	på valg i 2020
1. Suppleant	Cecilie Stensrud Hansen	på valg i 2019
2. Suppleant	Anne Toft Krog valgt	på valg i 2019

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 8 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Bestyrelsen har i overvejende grad været tilfredse med den nye **Facebook-gruppe** og ønsker sammen med de øvrige andelshavere, at vurdere resultatet heraf – ligeledes også hvorvidt **Kvartalsnyt**, oprettet i september 2016, skal fortsætte.

Der var ros til initiativet med facebook-gruppen. Formanden er god til at svare hurtigt

Bestyrelsen var også glad for facebook-gruppen, da det derigennem er nemt og hurtigt at videregive informationer mv.

Der var enighed om at Kvartalsnyt fortsætter, men alene publiceres på facebook og derfor ikke som opslag i opgangene.

Der var flere kommentarer til orden i ejendommen – følgende blev indskærpet:

Affald må ikke stilles i trappeopgange og gange.

Tøj bedes fjernet fra **tørrerummet**, når det er tørt, så andre andelshavere kan få tørret deres tøj.

Hvis man kun har behov for at anvende én maskine i vaskerummet, bedes man sætte en seddel op med info om, ledige maskiner, så andre andelshavere kan anvende maskinerne.

Når **bagdøren** sættes på hængsel, så husk at lukke døren igen efter dig.



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

Cykelparkering langs gade-facaden er ikke tilladt. Bedene med løgplanter bliver ødelagt og det ser ikke pænt ud. Anvend i stedet cykelparkeringen i gården og i kælderen

Der var opbakning til bestyrelsens ide om at etablere cykel- og barnevogns-**parkeringspladser** på græsplænerne mod gaden på en arbejdsdag. Naboejendommen har lavet en flot tilsvarende løsning.

Der har været en del klager over **Codan** i forbindelse med den store vandskade. Bestyrelsen har været glad for deres samarbejde med Codan i denne sag, men er klar over, at ikke alle medlemmer har haft samme oplevelse. Hvis der er mangler i forbindelse med vandskaden, så send en beskrivelse af manglerne til formanden pr. mail.

Christian oplyste, at han nu sælger sin andel og benyttede lejligheden til at takke for godt naboskab og de mange hyggelige stunder.

Formanden afsluttede generalforsamlingen med at takke Christian for han store indsats i forbindelse med stiftelsen af andelsboligforeningen, bestyrelsesarbejdet og for godt naboskab.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:54.

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, 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.”

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2018-10-12 07:58:55Z

NEM ID 

Lajla Glumby

Næstformand

På vegne af: A/B Midt på Bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-355933316568

IP: 62.44.xxx.xxx

2018-10-12 10:21:32Z

NEM ID 

Brian Aagaard Rundqvist

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Midt på Bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-031088655543

IP: 87.49.xxx.xxx

2018-10-15 08:00:51Z

NEM ID 

Anders Kristiansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-106064959349

IP: 93.165.xxx.xxx

2018-10-15 09:25:44Z

NEM ID 

Louise Johanne Høy

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Midt På Bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-028264301679

IP: 87.49.xxx.xxx

2018-10-17 15:57:11Z

NEM ID 

Joakim Peter Madsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Midt på Bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-049120674689

IP: 130.225.xxx.xxx

2018-11-03 16:53:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MQJAF-XEPT1-SGEA8-C13EW-XFXPF-E1LMI

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>