

Referat fra ordinær generalforsamling den 12. oktober 2021

Tirsdag den 12. oktober 2021 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 7 medlemmer, 3 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:

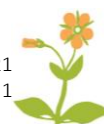
Endnu et år er gået og det har mange og forskellige opgaver i bestyrelsen. Lad os med denne beretning give jer et kort kig over året 2020/2021.

Årets gang stort og småt

Som skrevet i sidste års beretning 2019/2020 ville vi i starten af 2021 få afsluttet byggeprojektet derved få fjernet byggestillads, så vi igen kunne ånde frit.

På baggrund af det afsluttede vedligeholdelsesprojekt har vi fået opdateret foreningens vedligeholdelsesplan, så bestyrelsen kan planlægge prioriteringen af bl.a. den resterende fugeudskiftning mod Emil Pipers Vej og udskiftning af altandøre. Ligeledes skal en fuld udskiftning af fuger mod parken planlægges og eventuelt puljes sammen med de øvrige projekter, som udgik ved den ekstraordinære generalforsamling i maj.

I tæt samarbejde med Sjeldani vil bestyrelsen løbende vurdere finansieringsmuligheder og omkostningsoptimering til fordel for de større vedligeholdelsesarbejder nævnt ovenfor.



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

Bestyrelsen har også til opgave at planlægge genopretningen af gårdarealets belægning, tørreplads, cykelparkering og trapper som blev bevilget på generalforsamlingen i 2019. Hjertestarteren er opsat ved opgang 30.

Der er kommet ny faktureringsbekendtgørelse fra ISTA, hvilket vil sige alt nu blive aflæst elektronisk. Der opkræves kr.33,- 1 gang årligt. Andelskronen er stabil og det samme som sidste år.

Velkomstfolderen er blevet opdateret og kan ses på foreningens hjemmeside.

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 hari foreningen) + sociale begivenheder som havedag, Kick-off/godt Nytår, trappevask oa. En gruppe der fungere på bedste vis.

Sociale arrangementer

Har der desværre ikke været mange af, hvilket Covid fik sat en dæmper for, men det vi vil da tage revanche forhåbentlig med et hyggeligt Kick-off og godt Nytår enten ved udgangen af 2021 eller i starten af 2022, da mange af os har travlt i december.

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 desværre ramt af mandefald og regnvejr, men dem der mødte op, gik til den med krum hals og det så rigtig godt ud efterfølgende. Jo flere der møder op, jo mere kan vi få ordnet -bedre vejr næste gang kan helt sikkert gøre en forskel.

Nyt energimærke

Ejendommens energimærke er blevet opdateret dog har det ikke været muligt at få energimærket op på det ønskede C, men vi har fået det løftet fra E til D. Hvis vi skal have løftet det til C, vil det kræve store og økonomiske tiltag.

Forslagene har været at få "pakket" ejendommen ind i en isolerende belægning og pudset op (hvilket ville gøre at vi ikke længere ville kunne se murværket – kraftigt frarådet af TRIO) eller vi kunne få taget fyldt med solceller. Sidste år var der usikkerhed om vi fortsat kunne få valuarvurdering hvis vi ikke fik et energimærke C – det kan vi heldigvis.

Valuraren gjorde meget ud af at de to ting ikke hang samme.

Vandskade(r)

Det ville være fantastisk at kunne sige INGEN vandskader i år, men sådan skulle det ikke gå, men hvis vi skal se positivt på det har skaderne ikke været så omfattende som i 2017 i opgang 30.

I efteråret 2020 var der vandskade køkkenerne i henholdsvis opg. 30 1.tv og 30 st.tv. Som om det ikke var nok blev lejligheden 32 1.th ramt af en dog mindre vandskade i badeværelset. Alt er bragt i orden.

Farvel og goddag

Der har været 4 andelshavere der har valgt at sælge deres bolig – det er henholdsvis Claudia og Tobias, Anna og Dejan, Xenia og Brian, Luna og Anders. Derved kan vi sige goddag og velkommen til 3 nye i andelsforeningen, det er Johnny, Lena, Marc, Ebba og Litierrri (flyttede fra 30 st.th til 32. 2tv), og Oliver.

Vi har også måtte sige farvel til vore tidligere formand Brain, da han og Xenia fandt drømmeboligen og blev nødt til at flytte. Goddag til en ny formand (næstformanden rykker automatisk op og bliver formand) og det er Lajla.



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

Nyt år – nye opgaver

Det nye år bliver ikke helt så begivenhedsrigt med store byggeprojekter og stilladser rund om ejendommen, mindre kan gøre det. Se ovenfor – under punktet Årets gang. Til gengæld vil vi i bestyrelsen bestræbe os på at få opdateret vores hjemmeside gøre den mere indbydende.

Da ukrudt og græs vokser uforholdsmæssigt stærkt rundt om ejendommen har vi allieret os med viceværten, som ligevil 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.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Vedligeholdelsesplan

Lajla Glumby og dirigenten gennemgik vedligeholdelsesplanen fra juni 2021. Det blev aftalt at administrator sørger for at vedligeholdelsesplanen også vil være tilgængelig for beboerne på foreningens hjemmeside.

Lajla vil tage kontakt til Trio Arkitekter så der kan følges lidt op på foreningens kommende vedligeholdelsesarbejder. Trio har i øvrigt oplyst overfor Lajla, at foreningens ejendom er velholdt og der er ikke tegn på fugt i ejendommen.

Fra forsamlingen blev det oplyst, at der måske i fremtiden kommer flere puljer, man kan søge i forbindelse med vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

Ad 4 – Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2020/2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 1.224.586 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 498.5406 kr. Underskuddet skyldes især foreningens byggeprojekt med vedligeholdelsesarbejder på ejendommen i henhold til vedligeholdelsesplanen.

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 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 ...	23.500.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	20.506 kr. pr. m ²



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	330.204 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	288 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	99,58 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	8.288 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	17.658 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	25.946 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Ja (2012)
----	---	-----------

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 **8.288,35 kr.** (sidste år: 8.288,35 kr.).

Årsrapporten blev enstemmigt **enstemmig vedtaget**.

Ad 5 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021/2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet for 2021-2022 var udarbejdet med den vedtægtsbestemte stigning på 2 % på 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**.



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

Forslag 2 - Vedtægtsændring vedr. Bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter § 27-5 ændres.

I dag står der i:

§ 27-5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvælg kan finde sted.

Ændres til (ændringen er markeret med **rød** skift)

§ 27-5 Som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter kan vælges andelshavere, disses ægtefæller samt myndige husstandsmedlemmer (**børn ved forældre køb kan ikke indtræde**). Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand og kun en person, der bebor andelsboligen. Genvælg kan finde sted.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 3 - Vedtægtsændring vedr. Medlemmer

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter § 3 tilføjes nyt pkt. 4

Ny 3-4 Antallet af forældre køb af lejligheder i foreningen må aldrig overstige 2.

Motivation: Bestyrelsen stiller forslaget således, at det til enhver tid er foreningen muligt at samle medlemmer nok til at deltage i de fælles arbejdsdage og dermed opretholde fællesskabet i foreningen.

Såfremt forslaget vedtages bliver nuværende 3-4 til 3-5 og 3-5 til 3-6

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 4 – isolering af lofter under andelslejlighed

Johnny Waagenes stiller forslag om, at de relevante lofter under min andelslejlighed isoleres. Gerne i det kommende år. Udgiften beløber sig til 15.625 kr. incl. moms.

Motivation:

Jeg har med stor glæde bemærket, at der er meget grundigt isoleret i lofterne i kælderen.

Dette både lofterne i kælderrum, kældergang, vaskeri og tørrerum.

Der er dog ikke isoleret under min andelslejlighed, og da jeg ikke ved, om dette arbejde allerede er planlagt i vedligeholdelsesplan, så vil jeg gerne sikre mig, at der kan tages positivt imod mit forslag om, at isolere under min andelslejlighed, som der er isoleret det alle andre steder. Altså varmecentralen og "mødelokalet"

Jeg tænker, at der i "gamle" dage med den gamle varmecentral – har været varmespild, som bevirkede, at det ikke ansås for nødvendigt at isolere lofterne i disse rum. I dag, er der ikke varmespild fra centralen – der er værd at omtale – og der er isoleret i det lune vaskeri og tørrerum og alle andre steder. men til gengæld meget fodkoldt i min andelslejlighed. Håber på forsamlingens forståelse herfor

Forslaget blev ikke vedtaget.

Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var formandsposten på valg. Lajla Glumby som havde fungeret som formand siden Brian flyttede fra foreningen blev valgt. Derudover skulle der vælges et bestyrelsesmedlem for 1 år i stedet for Lajlas bestyrelsespost som var på valg og et bestyrelsesmedlem for 2 år.

Oliver Ligaard Albertsen Bak blev valgt for et år og Anne Toft Krog blev valgt for 2 år.

Der blev ikke valgt suppleanter.



Andelsboligforeningen Midt på Bakken

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Lajla Glumby	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Oliver Ligaard Albertsen Bak	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Anne Toft Krog	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Cecilie Stensrud Hansen	på valg i 2022

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Et medlem oplyste at navneskiltene indenfor er pæne – og tak for det. Navneskiltene udenfor er dog ikke så pæne. Bestyrelsen svarede at det vil der blive tage hånd om på næste hoveddag.

Spørgsmål: Må man selv isolere under sin lejlighed nede fra mødelokalet og vil det kunne tilskrives som en forbedring på lejligheden når man sælger.

Svar: Bestyrelsen vil foretrække at undersøge mulighederne for at isolere alle etageadskillelser i ejendommen, hvilket kan have indvirkning på foreningens energimærke.

Dirigenten oplyste, at det er tvivlsomt, om det muligt at tilskrive en isolering af fællesejendommen på den enkelte andelshavers lejlighed som en forbedring.

Hoveddag: Bestyrelsen spurgte om, der er noget der kan gøres anderledes.

Udendørsarealerne vokser til og ligner en urskov, og det er svært at komme i bund på hoveddagene. Bestyrelsen vil spørge viceværten om det udendørsarealerne kan tages oftere og måske grundigere samt hvad det måtte koste, således at, arbejdsdagene kan bruges på andre arbejder i foreningen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:05.

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 datoer i dette dokument.”

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-10-14 11:27:31 UTC

NEM ID 

Cecilie Stensrud Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Midt På Bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-862174194971

IP: 188.180.xxx.xxx

2021-10-14 11:52:05 UTC

NEM ID 

Anne Toft Krog

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Midt På Bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-422699651362

IP: 83.90.xxx.xxx

2021-10-14 21:51:52 UTC

NEM ID 

Lajla Glumby

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Midt På Bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-355933316568

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-10-15 06:54:07 UTC

NEM ID 

Oliver Ligaard Albertsen Bak

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Midt På Bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-339937675590

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-10-16 10:52:00 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 52CX4-Q05UK-7J5AO-C68C5-04AFU-GX5K5

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>