

## Referat fra ordinær generalforsamling den 7. september 2016

Onsdag den 7. september 2016, kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Midt på Bakken med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt kælderen under Emil Pipers vej 28.

Tilstede var 12 medlemmer, 0 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 12 stemmer.

Foreningens formand Christian Spøer bød velkommen til denne – for foreningen første – ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Carsten Volden blev valgt som dirigent, og Sonny Schneider som referent.

Dirigenten oplyste, at forslag om ændring af foreningens vedtægter vedr. fremløje ikke var blevet offentliggjort rettidigt på foreningens hjemmeside, men da forslaget var rettidigt indsendt besluttede dirigenten at behandle forslaget. Forsamlingen tilsluttede sig denne beslutning.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig – også til vedtagelse af forslag om ændringer af foreningens vedtægter, idet mere end 2/3 dele af foreningens medlemmer var tilstede.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Foreningens første leveår har været et travlt år. Der er blevet afholdt mange bestyrelsesmøder – mindst et hver måned.



# Andelsboligforeningen Midt på Bakken

Foreningen er nu 1½ år gammel og derfor stadig underlagt reglerne om, at andelsværdien først kan ændres efter 2 år. Når foreningen har eksisteret i 2 år, vil bestyrelsen afholde en ekstraordinær generalforsamling for at fastsætte en ny andelsværdi, beregnet på baggrund af en valuarvurdering.

Det store aktivitetsniveau kan også ses i regnskabet, hvor der er mange poster fra forskellige typer af håndværkere, idet bestyrelsen har udført en lang række vedligeholdelsesarbejder. Flere af disse opgaver er blevet løst af foreningens medlemmer.

I den kommende periode vil bestyrelsen fokusere på mere information til foreningens medlemmer.

Det forventes at fjernvarmeprojektet vil blive afsluttet i oktober 2016. I den forbindelse må vi forvente en del gravearbejde mm. i vores have.

Der vil blive ryddet op i det fælles kælderrum, så det fremstår pænere.

I det fælles kælderrum står der nogle døre, som tilhører de enkelte lejligheder. Nogle døre er markeret med, hvilken lejlighed de tilhører. De umarkerede døre må man gerne tage, hvis man mangler en dør i lejligheden. Man kan eventuelt opbevare dem i sit eget kælderrum. Ved fraflytning skal disse døre forefindes, da man ellers må regne med et fradrag i salgsprisen for andelen.

Formanden understregede, at det ikke er tilladt at køre i haven.

Afslutningsvist oplyste formanden, at han ikke ønskede at fortsætte som formand efter denne generalforsamling, da han har arvet et hus, som han forventer at flytte ind i, når det er renoveret færdigt.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

## Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2015/2016, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at foreningen havde realiseret et mindre underskud på 447 kr.

Årsregnskabet dækker foreningens første 14 måneder, hvorfor tallene i årsrapporten afviger fra det vedtagne driftsbudget, som var udarbejdet for 12 måneders drift.

Endvidere oplyste dirigenten at indestående på deponeringskontoen (243.801 kr.) er flyttet til foreningens kassekredit.

**Andelsværdien er 1.500 kr./m<sup>2</sup>** idet andelsværdien ikke lovligt kan reguleres i de første to år efter en andelsboligforenings stiftelse. Hvis andelsværdien kunne fastsættes i henhold til de normale regler, ville andelsværdien kunne have været fastsat til 1.600 kr./m<sup>2</sup>.

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget.**



# Andelsboligforeningen Midt på Bakken

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2016/2017, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville stige med 2 %, således som bestemt i foreningens vedtægter.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 5 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 - Vedtægtsændring vedr. etablering af altaner

Følgende foreslås tilføjet i foreningens vedtægter:

§ 10.3 Det er tilladt, at opføre én altan pr. lejlighed. Nye altaner skal opsættes, så nye altaner hænger over / under allerede eksisterende altaner og skal arkitektonisk passe til eksisterende altaner. Eksempelvis skal lejligheder med adresse tv. placerer altaner mod gaden og lejligheder med adresse th. placerer altaner mod gården.

§ 10.4 Det er tilladt at opføre fransk altan. Dog skal franske altaner placeres samme sted (over hinanden) i hver opgang, og hele foreningen skal etablere franske altaner samtidig, så ejendommen bevarer et ensartet arkitektonisk udtryk.

Efterfølgende bestemmelser ændrer nummerering.

Det blev understreget, at etablering af franske altaner først vil ske, efter at en generalforsamling har taget stilling til et konkret forslag, hvor priser mv. vil fremgå.

Hver enkelt andelshaver, kan dog vælge at etablere altan selv, hvis de ikke i forvejen har en altan, dog forudsætter dette, at bestyrelsen har givet tilladelse.

Ved afstemning blev forslaget **enstemmigt og endeligt vedtaget**.

### Forslag 2 – Forsalg vedrørende diverse vedligeholdelsesarbejder

Bestyrelsen stiller forslag om igangsættelse af følgende projekter:

Bestyrelsen bemyndiges til indenfor en beløbsramme af 250.000 kr. at indkøbe 2 nye vaskemaskiner og en tørretumbler, udskiftning af opgangsløys samt maling af hovedtrapper.

Til finansiering af udgiften i forslaget optages et banklån stort 250.000 kr. med en årlig ydelse på ca. 35.000 kr. (rente på 4%). Bestyrelsen bemyndiges til at underskrive lånedokument i forbindelse hermed, ligeledes underskrift på ejerpantebrev. Til dækning af ydelsen stiger boligafgiften med 42 kr./m<sup>2</sup>/år, svarende til en månedlig gennemsnitlig stigning i boligafgift på ca. 224 kr.

Motivation: Som det tidligere er drøftet blandt medlemmerne trænger vaskemaskinerne til en udskiftning og det vil være rart at få udskiftet opgangsløset med en mere strømbesparende løsning, ligesom vores hovedtrapper trænger til en god gang maling.

Udgiften til nye vaskemaskiner og en tørretumbler andrager 73.000, el løsningen kan etableres for ca. 78.000 kr. og maling af hovedtrapper ca. 60.000 kr. alle beløb er incl. moms.. Hertil kommer uforudsete omkostninger (10 %, svarende til 21.000 kr.), finansieringsudgifter (11.570 kr.) og honorar til administrator (6.330 kr.).



# Andelsboligforeningen Midt på Bakken

Der blev stillet ændringsforslag om, at maling i opgangene tages ud af projektet og af denne del af budgettet i stedet anvendes til andre og mere nødvendige vedligeholdelsesarbejder. Ændringsforslaget blev ved afstemning vedtaget.

Boligafgiftsstigningen vil træde i kraft, når lånet er hjemtaget.

Forslaget blev i sin helhed **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 3 – forslag til vedtægtsændring vedr. ubegrænset fremleje

Christian m.fl. stiller forslag om at ændre foreningens vedtægter således:

Nuværende formulering:

§ 11.1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter §§ 11.2, 11.3 og 11.4.

§ 11.2 En andelshaver er, når han har beboet andelslejligheden i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet.

Foreslås erstattet med:

§ 11.1 En andelshaver kan fremleje sin lejlighed ud i 2 år. Andelshaveren skal minimum bebo lejligheden 1 år mellem 2 fremlejeperioder. Fremlejen skal dog godkendes af bestyrelsen.

Som konsekvens af dette forslag, ændrer nuværende § 11.3 og § 11.4 nummer til § 11.2 og § 11.3.

Ved afstemning blev forslaget **enstemmigt og endeligt vedtaget**.

## Ad 6 - Valg

I år var Christina Sterll og Dan Christiansen begge på valg, som begge modtog genvalg. Derudover havde Christian Spøer valgt at trække sig fra formandsposten. Brian Rundqvist blev valgt som formand. Christian Spøer fortsætter som menigt bestyrelsesmedlem.

Som suppleanter blev Joakim Madsen genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Brian Rundqvist</b>	på valg i 2017
Bestyrelsesmedlem	<b>Lajla Glumby</b>	på valg i 2017
Bestyrelsesmedlem	<b>Christian Spøer</b>	på valg i 2017
Bestyrelsesmedlem	<b>Christina Sterll</b>	på valg i 2018
Bestyrelsesmedlem	<b>Dan Christiansen</b>	på valg i 2018
Suppleant	<b>Joakim Madsen</b>	på valg i 2017

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.



# Andelsboligforeningen Midt på Bakken

## Ad 7 - Eventuelt

---

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Datoen for afholdelse af havedag blev diskuteret, idet flere andelshavere ikke havde mulighed for at deltage. Bestyrelsen oplyste, at der ikke vil blive modregnet i multfordningen, hvis man ikke har mulighed for at deltage ved næste havedag. Fremover vil bestyrelsen afholde havedage samme uger hvert år, så andelshaverne har bedre mulighed for at planlægge deres deltagelse i havedagene.

Reglerne for hvem man kan sælge sin andel til blev gennemgået. Hvis man skal sælge sin andel, er man altid velkommen til at kontakte bestyrelsen eller SJELDANI, hvis man er i tvivl om reglerne.

Der er blevet fundet en lille ring med en rose – ringen kan af ejermanen afhentes hos Christian.

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)

Carsten Volden (dirigent), Brian Rundqvist (formand), Christian Spøer, Lajla Glumby, Christina Sterll og Dan Christiansen



# 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.”

## Christian Spøer Sørensen

### underskriver

På vegne af: A/B Midt på Bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-640439715667

IP: 93.167.212.186

19-09-2016 kl. 19:32:45 UTC

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden

### underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.90.179

20-09-2016 kl. 07:50:34 UTC

NEM ID 

## Lajla Glumby

### underskriver

På vegne af: A/B Midt på Bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-355933316568

IP: 62.44.134.48

20-09-2016 kl. 11:17:07 UTC

NEM ID 

## Dan Lund Christiansen

### underskriver

På vegne af: A/B Midt på Bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-322870958565

IP: 80.62.117.128

20-09-2016 kl. 21:03:35 UTC

NEM ID 

## Brian Aagaard Rundqvist

### underskriver

På vegne af: A/B Midt på Bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-031088655543

IP: 194.255.43.134

21-09-2016 kl. 17:17:59 UTC

NEM ID 

## Christina Flensborg Sterll

### underskriver

På vegne af: A/B Midt på Bakken

Serienummer: PID:9208-2002-2-961361385203

IP: 62.198.105.118

18-10-2016 kl. 19:02:50 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MUQOD-X5PSE-4BZU2-6KNLW-MVMZE-A147Z

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>