

# Andelsboligforeningen Midt på Bakken

## Referat fra ordinær generalforsamling den 8. oktober 2024

Tirsdag den 8. oktober 2024 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 5 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 6 medlemmer.

Dirigenten oplyste, at der ikke var fremmødt 2/3 af foreningens medlemmer på denne generalforsamling, hvorfor forslagene om ændring af foreningens vedtægter ikke ville kunne vedtages endeligt på denne generalforsamling. Hvis forslagene til vedtægtsændringer opnår mere end 2/3 deles flertal blandt de fremmødte på denne generalforsamling vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling (iht. vedtægterne § 24.2, hvor forslaget igen vil blive behandlet. Hvis forslagene bliver stemt igennem på den ekstraordinære generalforsamling med mindst 2/3 deles flertal, vil forslagene være endeligt vedtaget.

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.

Dirigenten oplyste at forslag 2 vil blive behandlet under dagsorden pkt. 5 budget da det har betydning for budgettet.

### 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 overåret 2023/2024.



# Andelsboligforeningen Midt på Bakken

## Årets gang stort og småt

Som I åre 2022/2023 har der også været stille på byggeprojektfronten. Udsiftning af altandøre og vinduer er sat i bero, da det vil kræve at vi tager et lån for at kunne gennemføre dette projekt. Vinduer og altandøre er i forholdsvis god stand. Bestyrelsen har det med i vedligeholdelses-planen og kigger på en mulighed for at gennemføre projektet i 2026/2027, men mere om det når det bliver aktuelt. Cykelskuret som vi havde indhentet tilbud på og fået godkendt til GF, tømreren hoppede fra og vi måtte indhente nyt tilbud, som dog viste sig at være over dobbelt så dyr. Første tilbud var på kr. 19.000 – de næste tilbud lå mellem kr. 45.000 – 50.000. Det havde vi ikke fået bemyndigelse til at bruge, derfor er der ikke sat et cykelskur op.

Til gengæld har vi nu nye indgangspartier og fællesområde, hvor der er blevet lagt nye sten. Der vil i løbet af efteråret også komme gelænder op ved opgang 28 – de to andre opgange har gelænder. Det har givet huset et tiltrængt "ansigtsløft".

Indgangsdørene er blevet malet, hvilket de trængte meget til, og ikke på en havedag, men af en proff. Maler. Vi har fået 4 nye bænke/bord som nu bliver flittigt brugt – de gamle var lige til skraldespanden.

**Vandudgiften er steget** betragtelig, hvilket kan læses i årsregnskabet. Der er ingen vandskader, men det kan være dryppende/løbende vandhaner og toiletter. Derfor henstiller vi til at pakninger på vandhaner bliver skiftet, hvis toilettet løber at få det repareret.

## Forbedringsgebyr – stigning i boligafgiften

Vil lige tage dette punkt fra sidste beretning med da vi nu nærmer os 2025.

For 10 år siden da vi stiftede foreningen AB Midt på bakken fik vi indført et forbedringsgebyr som vi alle betaler til, hver måned. Det blev dengang besluttet at denne indbetaling til foreningen skulle ske over 10 år. Det vil sige at i 2025 vil boligafgiften for nogen stige og for andre falde. Det nøjagtige beløb vides ikke endnu, men det er så vidt vi har erfaret max. Kr. 500,- vi kan stige. Dem der betaler mere end 500 vil således falde i boligafgiften. Eks. du indbetaler kr. 700,- pr måned og når forbedringsafgiften falder bort, vil din boligafgiften så stige med ca. kr. 500,-

## Sociale arrangementer

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

## Farvel og goddag

Her har vi sagt farvel til Anne fra 30 1.th, hvor Henrik nu er flyttet ind. Lige her på falderebet har vi også sagt farvel til Joakim fra

28. 1. th, hvor Stine nu er flyttet ind. **Velkommen begge to.**

Endnu en gang tak for go' ro og orden til alle.

## Nyt år – nye opgaver

Har vi ikke nogen af lige nu, men vil selvfølgelig holde alle underrettet løbende. Tak for et begivenhedsrigt år.

Beretningen blev taget **enstemmigt til efterretning.**



# Andelsboligforeningen Midt på Bakken

## Ad 3 – Vedligeholdelsesplan

Lajla Glumby og dirigenten gennemgik vedligeholdelsesplanen fra juni 2021.

Udskiftning af altandøre og vinduer er sat i bero, da det vil kræve at vi tager et lån for at kunne gennemføre dette projekt. Vinduer og altandøre er i forholdsvis god stand. Bestyrelsen har det med i vedligeholdelsesplanen og kigger på en mulighed for at gennemføre projektet i 2026/2027, men mere om det når det bliver aktuelt

Indgangsdørene er blevet malet, hvilket de trængte meget til, og ikke på en havedag, men af en proff. Maler

Af øvrige opgaver er der blevet lagt nye sten i fællesområde til de nye indgangspartier. Foreningen har fået 4 nye bænke/bord som nu bliver flittigt brugt.

For tre år siden efter generalforsamlingen blev foreningens vedligeholdelsesplan lagt ud på foreningens hjemmeside, så den er tilgængelig for beboerne.

## Ad 4 – Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023/2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen, samt sendt til foreningen medlemmerne. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 70.514 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 61.927 kr. Underskuddet skyldes især istandsættelse af udendørsarealer.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **13.125,00 kr.** (sidste år: 13.125,00 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 5 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024/2025 som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen samt sendt til medlemmerne. Budgettet for 2023-2024 var udarbejdet med den vedtægtsbestemte stigning på 2 % i boligafgiften pr. 1. juli samt at forbedringsforhøjelsen som betales af enkelte andelshavere pr. 1.5.2025 fordeles på de eksisterende andelshavere ifølge beslutning ved foreningens stiftelse den 1.5.2015.

Forslag 2 blev behandlet

Forslag 2 – Forbedringsforhøjelse lægges over på boligafgiften.

Bestyrelsen foreslår at boligafgiften stiger med 96,17 kr./m<sup>2</sup> pr. 1.5.2025

Motivation: Ved foreningens stiftelse pr. 1.5.2015 blev det besluttet, at de andelslejligheder, der betaler forbedringsforhøjelse skal disse forbedringsforhøjelser stoppe pr. 1.5.2025, og indtægten fra forbedringsforhøjelsen skal derefter tillægges alle andelshavere med et beløb pr. m<sup>2</sup>.



# Andelsboligforeningen Midt på Bakken

(Forbedringsforhøjelse andrager årligt. 85.884 kr. Der er 893 andels kvm, hvilket giver en stigning på 96,17 kr./m<sup>2</sup>/år)

Dvs. at en lejlighed på

63 m<sup>2</sup> stiger med (63\*96,17 = 6.058,71 kr./år → 504,89 kr./måned

64 m<sup>2</sup> stiger med (64\*96,17 = 6.154,88 kr./år → 512,91 kr./måned

66 m<sup>2</sup> stiger med (66\*96,17 = 6.347,22 kr./år → 528,94 kr./måned

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

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 – Forbedringsforhøjelse lægges over på boligafgiften.

Bestyrelsen foreslår at boligafgiften stiger med 96,17 kr./m<sup>2</sup> pr. 1.5.2025

Motivation: Ved foreningens stiftelse pr. 1.5.2015 blev det besluttet, at de andelslejligheder, der betaler forbedringsforhøjelse skal disse forbedringsforhøjelser stoppe pr. 1.5.2025, og indtægten fra forbedringsforhøjelsen skal derefter tillægges alle andelshavere med et beløb pr. m<sup>2</sup>.

(Forbedringsforhøjelse andrager årligt. 85.884 kr. Der er 893 andels kvm, hvilket giver en stigning på 96,17 kr./m<sup>2</sup>/år)

Blev behandlet under pkt. 5 – Budget og Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 3 - Vedtægtsændring vedrørende digital kommunikation

Bestyrelsen foreslår, at der indskrives en ny § 3A i foreningens vedtægt, som gør det muligt at kommunikere med e-mail til foreningens medlemmer. Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægt:

### § 3A - Digital kommunikation

3A-1 Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår pr. e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.



# Andelsboligforeningen Midt på Bakken

- 3A-2 Ved korrespondance forstås blandt andet, indkaldelser til generalforsamling med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag m.v.), vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).
- 3A-3 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.
- 3A-4 Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.
- 3A-5 Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.
- 3A-6 Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Da der ikke var fremmødt tilstrækkelig mange medlemmer på denne generalforsamling, til at træffe endelig afgørelse om forslaget til ændring af foreningens vedtægt, skal forslaget tages til behandling på en kommende generalforsamling.

## Forslag 4 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

Bestyrelsen forslår, at foreningens vedtægt ændres så den tager højde for den seneste højesterets dom fra 2023, hvor ansvar for skader som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

### § 10 Forandringer (tilføjelse)

- 10-7 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- 10-8 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i **stk. 1-7**, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.
- 10-9 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

### § 20 Eksklusion (Tilføjelse markeret med **rød** tekst)



# Andelsboligforeningen Midt på Bakken

- 20-1 I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
- A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.
  - B) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti.
  - C) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jfr. § 9.
  - D) Såfremt en andelshaver foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10,
  - E) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
  - F) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
  - G) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Da der ikke var fremmødt tilstrækkelig mange medlemmer på denne generalforsamling, til at træffe endelig afgørelse om forslaget til ændring af foreningens vedtægt, skal forslaget tages til behandling på en kommende generalforsamling.

## Ad 6 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Oliver Ligaard Albertsen Bak og Tobias Borgstrøm på valg og modtog ikke genvalg.

Som nyt bestyrelsesmedlem blev Cecilie Stensrud Hansen valgt.  
Der var ikke flere der stillede op til bestyrelsen

Som suppleanter blev Oliver Ligaard Albertsen Bak valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Lajla Glumby	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Cecilie Stensrud Hansen	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Louise Johanne Høy	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Johnny Kim Waagens	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem		
Suppleant	Oliver Ligaard Albertsen Bak	På valg i 2025

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.



# Andelsboligforeningen Midt på Bakken

## Ad 7 - Eventuelt

---

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

- En andelshaver ønsker et gelænder fra fortovet mod opgangen. Bestyrelsen arbejder i øjeblikket på sagen.
- En andelshaver oplyste at hvis der er huller brandmure skal de lukkes/brandsikres. Dette sætter bestyrelsen i værk (der var netop et hul i kælderen hvor generalforsamlingen blev afholdt)

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:50.

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

[beboer.sjeldani.dk/forening/bakken](https://beboer.sjeldani.dk/forening/bakken)

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen ---  
Lene Hansen (dirigent), Lajla Glumby (formand), Cecilie Stensrud Hansen  
(bestyrelsesmedlem) Johnny Waagens (bestyrelsesmedlem) og Louise Johanne Høy (bestyrelsesmedlem)



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

## CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

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

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	8. oktober 2024
--	-----------------

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Ja	Nej
F1a	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sæt kryds Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	25.760.000 kr.	22.478 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	768.207 kr.	670 kr.
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	1.262 kr.
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter		

### Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	13.125 kr.
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld – omsætningsaktiver	14.861 kr.
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	27.986 kr.
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		



# Andelsboligforeningen Midt på Bakken

## Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

## Friværdi

%

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	47 %
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	



# 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

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-10-10 07:14:16 UTC



## Cecilie Stensrud Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 103 - AB Midt På Bakken

Serienummer: fb8cd14f-725c-4af7-8dcd-95514fab6a81

IP: 176.20.xxx.xxx

2024-10-10 07:45:47 UTC



## Lajla Glumby

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Midt på bakken

Serienummer: a718dd6f-84e6-4d34-8603-e3d50027b8db

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-10-10 08:45:35 UTC



## Johnny Kim Waagenes

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Midt på bakken

Serienummer: f2357fa3-4dc2-48be-a598-5d8e69616d14

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-10-10 12:16:00 UTC



## Louise Johanne Høy

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Midt på bakken

Serienummer: e5043270-f116-479a-906c-277306d4f643

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-10-14 10:58:23 UTC



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/validator**