AB Midt På Bakken

Referat fra ordinær generalforsamling den 30. september 2026

Onsdag den 30. september 2026 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Midt På Bakken med en dagsorden iht. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i kælderen under Emil Pipers vej 28. 2800 Kgs. Lyngby.

Tilstede var 7 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 9 stemmer.

Foreningens formand Lajla Glumby bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Lene Hansen fra By&Bolig blev valgt som dirigent og referent

Dirigenten orienterede om, at SJELDANI har skiftet navn til By&Bolig. Samtidigt er virksomheden flyttet. Virksomheden har samme CVR nummer og medarbejderne, telefonnumrene er de samme – som beboer vil du alene opleve at der er kommet et nyt logo på vores breve.

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 2025/2026.

Årets gang stort og småt

Som I årene siden 2022 har der været stille på byggeprojektfronten. Udskiftning af altandøre og vinduer er stadigvæk sat i bero, men vi havde en tømrer forbi for at tjekke altandøre og/eller vinduer hvor store eller små reparationer der var nødvendige. Det viste sig at det var minimalt og disse små reparationer blev udført. Vinduer og altandøre er stadigvæk i forholdsvis god stand. Bestyrelsen har det med i den nye vedligeholdelses-planen, som der forhåbentlig bliver enighed om ved Generalforsamlingen, at vi skal have opdateret.

Penneo dokumentnøgle: UWQ62-0XSS5-C6E78-Z09NK-3YBFK-X1VAD

Sidst på året får vi renset tagrenderne. Det skulle gerne være med til at holde antallet af bier nede – måske især til glæde for beboerne på 2. sal, som har oplevet en del besøg, men også andre har haft fornøjelsen af bierne. Der er ikke tale om honningbier, og rensningen er først og fremmest en del af den løbende vedligeholdelse af vores bygning. Utætte eller tilstoppede tagrender kan nemlig medføre vandskader, så det er en opgave, vi prioriterer.

Fibernet

Endelig lykkedes det i år at få etableret fibernet i alle opgange og helt ind i lejlighederne – uden udgift for beboerne. Den enkelte beboer skal herefter selv vælge den udbyder, man ønsker at købe fibernet hos.

Valuarvurdering

Vores ejendom er endnu en gang steget i værdi, hvilket naturligvis også påvirker andelskronen positivt – hvis det bliver vedtaget på generalforsamlingen.

Sociale arrangementer

Vi har haft to havedage i årets løb. Den første blev afholdt i foråret, hvor rigtig mange beboere mødte op. Ikke et strå turde efterfølgende vise sig, før der var gået et godt stykke tid!

Den anden havedag var også fint mandsopdækket, og alle gik til arbejdet med krum hals. Hækkene fik en kærlig hånd og stod efterfølgende både snorlige og skarpe.

Vejret på begge havedage kunne vi bestemt heller ikke klage over – ingen regn, men til gengæld dejligt solskinsvejr.

Nyt til haven

Vi har i årets løb været på udkig efter en anlægsgartner til udskiftning og nyplantning af planter og hæk i haven, og valget faldt på Aktivbyg Anlægsgartner ApS.

Som alle kan se, har vi fået fjernet en del gamle buske og mindre træer, som efterhånden havde set bedre dage. Nu er det bare at håbe, at de nye planter får godt fat og med tiden vokser sig store og flotte.

Vaskemaskiner og tørretumbler

Vi har i årets løb haft flere tilkald af tekniker og har samtidig indhentet tilbud på nye maskiner. Desværre er udgiften til nye maskiner betydelig, og indtil videre kan det derfor bedst betale sig at få tekniker til at reparere dem, når behovet opstår.

Slitagen på maskinerne er muligvis også blevet mindre, da en del beboere efterhånden har fået installeret vaskemaskine i deres egen lejlighed.

Farvel og goddag

Vi har i årets løb sagt farvel til Louise og David og samtidig kunnet byde Anna og hendes to børn, Frida og Billy, hjerteligt velkommen.

Nyt år – nye opgaver

Har vi ikke nogen af lige nu, men vil selvfølgelig holde alle underrettet løbende.

Tak for et godt år.

Et medlem oplyste, at det var en glæde og hyggeligt at deltage i havedagene i foreningen.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Gennemgang af ejendommens vedligeholdelsesplan

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Punktet blev gennemgået under beretningen.

Penneo dokumentnøgle: UWQ62-0XSS5-C6E78-Z09NK-3YBFK-X1VAD

AB Midt På Bakken

Ad 4 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2025-2026, som havde været sendt ud samme med indkaldelse og offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 57.993 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 66.165 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **15.948,58 kr.** (sidste år: 15.347,33 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 5 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026-2027, som havde været sendt ud sammen med indkaldelse og offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2026-2027.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 6 - 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 – revideret vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at anvende max. 15.000 kr. til revideret vedligeholdelsesplan.
Projektet finansieres af foreningens likvide midler
Motivation: Den nuværende vedligeholdelsesplan er fra 2021, og derudover har valuar ligeledes efterspurgt en opdateret vedligeholdelsesplan.
Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 – renovering af vaskeri

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at anvende max. 100.000 kr. på renovering af foreningens vaskeri.
Projektet finansieres af foreningens likvide midler
(Der vil være tale om indkøb af 2 nye vaskemaskiner og 1 ny tørretumbler).
Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Penneo dokumentnøgle: UWQ62-0XSS5-C6E78-Z09NK-3YBFK-X1VAD

AB Midt På Bakken

Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Cecilie Stensrud Hansen på valg for 2 år (modtog genvalg). Derudover var bestyrelsesmedlem Lena Ersted Kildemoes på valg for 2 år (modtog genvalg).

Som suppleanter blev Oliver Ligaard Albertsen Bak genvalgt og som ny suppleant blev Stine Kehler valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Lajla Glumby	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Cecilie Stensrud Hansen	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Lena Ersted Kildemoes	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Johnny Kim Waagens	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Henrik Russ	På valg i 2027
1. Suppleant	Oliver Ligaard Albertsen Bak	På valg i 2027
2. Suppleant	Stine Kehler	På valg i 2027

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Det blev af bestyrelsen pointeret, at alle beboere må tørre tøj i **alle tørrerum** – og beboerne skal huske at tage tøjet ned fra tørresnorene, når det er tørt. Derudover oplyste bestyrelsen, at der ikke må opmagasineres personlige ejendele på foreningens fællesarealer inklusive i tørrerummene.

Et par beboere oplever bænkebidere på badeværelset – en løsning kunne være at sprøjte med f.eks. kanel.

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

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

beboer.byogbolig.com/forening/bakken

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen ---
Lene Hansen (dirigent), Lajla Glumby (formand), Cecilie Stensrud Hansen (bestyrelsesmedlem) Johnny Kim Waagens (bestyrelsesmedlem), Lena Ersted Kildemoes (bestyrelsesmedlem) og Henrik Russ (bestyrelsesmedlem)

Penneo dokumentnøgle: UWQ62-0XSS5-C6E78-Z09NK-3YBFK-X1VAD

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
By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968
Dirigent
På vegne af: Dirigent
Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4
IP: 195.225.xxx.xxx
2026-10-21 08:07:07 UTC

MitID

Lajla Glumby
Bestyrelsesformand
På vegne af: AB Midt på bakken
Serienummer: a718dd6f-84e6-4d34-8603-e3d50027b8db
IP: 93.176.xxx.xxx
2026-10-21 09:22:51 UTC

MitID

Henrik Russ
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Midt på Bakken
Serienummer: 04918e52-1e66-48b6-a3a7-ddff55775f24
IP: 87.59.xxx.xxx
2026-10-21 14:34:21 UTC

MitID

Johnny Kim Waagenes
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Midt på bakken
Serienummer: f2357fa3-4dc2-48be-a598-5d8e69616d14
IP: 1.1.xxx.xxx
2026-10-21 15:18:57 UTC

MitID

Cecilie Stensrud Hansen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: 103 - AB Midt På Bakken
Serienummer: fb8cd14f-725c-4af7-8dcd-95514fab6a81
IP: 195.249.xxx.xxx
2026-10-23 09:13:48 UTC

MitID

Lena Ersted Kildemoes
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Midt på Bakken
Serienummer: 3d172ca7-d3cb-4c75-9ed6-1f1a3c3e0008
IP: 176.20.xxx.xxx
2026-10-29 13:01:35 UTC

MitID

Penneo dokumentnøgle: UWQ62-0XSS5-C6E78-Z09NK-3YBFK-X1VAD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.