

## Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 4. november 2024

Mandag den 4. november 2024 kl. 19:00, blev der afholdt ekstraordinær 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, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 11 medlemmer.

Foreningens formand Lajla Glumby bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Lajla Glumby blev valgt som dirigent og Lajla Glumby som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 – Forslag 1 Vedtægtsændring vedrørende digital kommunikation

---

Bestyrelsen forslår, 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.
- 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).



# Andelsboligforeningen Midt på Bakken

- 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**

## Ad 3 – Forslag 2 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 forsvarelighed 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. 10-7**, 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)

- 20-1 I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør af bestyrelsen:
- Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art.
  - Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler skyldige renter og afdrag for lån i pengeinstitut, for hvilket foreningen har ydet garanti.
  - Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke fore-



# Andelsboligforeningen Midt på Bakken

tager 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 udlejerer til at ophæve lejemålet.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:00.

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 ---

Lajla Glumby (dirigent), Lajla Glumby (formand), Cecilie Stensrud Hansen  
(bestyrelsesmedlem) Johnny Waagens (bestyrelsesmedlem) og Louise Johanne Høy (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.”

## Lajla Glumby

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Midt på bakken

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

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-11-10 11:58:48 UTC



## Lajla Glumby

### Dirigent

På vegne af: AB Midt på bakken

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

IP: 89.150.xxx.xxx

2024-11-10 11:58:48 UTC



## Cecilie Stensrud Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 103 - AB Midt På Bakken

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

IP: 176.20.xxx.xxx

2024-11-10 17:27:07 UTC



## Louise Johanne Høy

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Midt på bakken

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

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-11-12 11:21:12 UTC



## Johnny Kim Waagenes

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Midt på bakken

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

IP: 94.147.xxx.xxx

2024-11-13 20:46:18 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**