

Andelsboligforeningen Bragesgade 16 - 18

Den, 7. december 2011, kl. 18:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Bragesgade 16 – 18 i kælderen Bragesgade 14, 2200 København N.

17 medlemmer var repræsenteret, heraf 5 ved fuldmagt.

Formand Christian Bjørklund bød velkommen.

Punkt 1 & 2 – Valg af dirigent & referent

Foreningens administrator Kirsten Sjeldan blev valgt som dirigent. Hun konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og afholdt og erklærede generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig.

Kirsten Sjeldan blev også valgt som referent.

Punkt 3 – Bestyrelsens beretning

Formand Christian Bjørklund indledte sin beretning med ordene, der er sket meget det sidste år.

Der er gennemført en låneomlægning, som betyder, at vi afdrager mere og betaler færre renter, samt en besparelse på omkring 175.000. Herudover slap vi ud af Amagerbanken. Alle vore bankforretninger er nu i Nordea.

Bestyrelsen har brugt året på at optimere økonomien, f.eks. koster det nu penge at vaske og der indgår omkring 1.000 kr. om måneden i indtægter fra vaskeriet.

Det, at vi nu selv betaler til forbrug af vand via et vandregnskab, betyder, at udgiften er væk fra foreningens driftsregnskab, men også at andelshaverne udviser større økonomisk mådehold, når nu regningen kommer lige ind af døren.

Der er sket energiforbedringer, f.eks. sensorstyring af lyset på bagtrappen. Trappevasken er også overgået til medlemmerne.

Økonomien er optimeret så meget, at budgettet udviser et driftsoverskud på omkring 191.000 og det giver bestyrelsen muligheden for at fremsætte de forslag, der gør, at alle fremover kan komme til at betale det samme i boligafgift, ligesom boligafgiften kan sættes ned. Selvom boligafgiften sættes ned, vil der stadig være et driftsmæssigt overskud.

Medlemmerne havde ingen kommentarer til bestyrelsens beretning, kun applaus for det gode arbejde.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Punkt 4 – Godkendelse af årsregnskab for 2010/2011 og andelsværdi

Kirsten Sjeldan gennemgik det omdelte regnskab for 2010/2011.

Årets resultat var et underskud på 99.040 med en resultatdisponering, hvor bl.a. 100.000 overføres til "reserveret til vedligehold af ejendom". Den samlede egenkapital udgør 9.181.831.

Ejendommen er opskrevet i h.t. valuarvurdering foretaget 30.9.2011 med 8.214.549 til i alt 21.000.000 og med en reservation til imødegåelse af værdiforringelser på ejendommen på kr. 982.997 udgør egenkapitalen før reservation 8.198.834, hvilket lægges til grund for

Andelsboligforeningen Bragesgade 16 - 18

beregningen af andelsværdien, som efter korrektion for prioritetsgæld udgør til fordeling 7.980.000. Det samlede areal til fordeling udgør 1.140 m².

Andelsværdien kan således fastsættes til kr. 7.000,00 pr. m².

Regnskabet og andelsværdien på kr. 7.000 blev enstemmigt vedtaget.

Se punkt 6 – indkomne forslag/forslag 1 vedrørende fastsættelse af andelsværdi.

Punkt 5 – Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Formand Christian Bjørklund oplyste, at der intet konkret er p.t., men at foreningen er opskrevet på en venteliste til gårdfornyelse. Herudover vil bestyrelsen gerne se på kælderen og muligheden for forstærkning ved kommende større skybrud.

Punkt 6 – Indkomne forslag

Dirigenten oplyste, at der var flere forslag på dagsordenen, som krævede kvalificeret flertal. Foreningen har 19 medlemmer og 2/3 heraf udgør 13. D.v.s. vedtægternes krav om kvalificeret flertal var opfyldt. Der var nok fremmødte til, at forslagene kunne endeligt behandles.

Bestyrelsens forslag:

Motivation forslag 1 & 2

Bestyrelsen stiller forslag om ensretning af boligafgiften, idet der p.t. betales forskellige boligafgifter for samme areal. Bestyrelsen er bekendt med, at der er sket moderniseringer af enkelte lejligheder. De pågældende andelshavere kan ikke påregne godtgørelse for værdien af moderniseringen, når modernisering bliver indregnet i boligafgiften. 5. sals lejlighedernes areal vil fremover indeholde hemsens og der betales boligafgift i henhold hertil. Andelen af fællesformuen beregnes således også ud fra det nye beregnede areal.

Forslag 1: Ændring af § 6 – 1. punktum

Medlemmer har andel i foreningens formue i forhold til det samlede areal 1310 m², idet arealet for 5. sals lejlighederne udgør 124 m². (se vedhæftede bilag)

Forslaget blev fremmet til afstemning og 16 medlemmer stemte for. Forslaget vedrørte især de 2 andelshavere på 5. sal og stemte ja til forslaget. **Forslaget vedtaget.**

Foreningens samlede areal udgør fremover 1310 m² og vedtægterne ændres i overensstemmelse hermed. Det samlede areal til fordeling udgør 1200 m².

Som konsekvens heraf nedskrives det afsatte beløb til imødegåelse af værdiforringelser af ejendommen med kr. 420.000 til kr. 562.992 således, at andelsværdien fastholdes på kr. 7.000 pr. m².

Forslag 2: Regulering af boligafgiften i h.t. vedtægternes § 9

Fra 1. januar 2012 reguleres boligafgiften i forhold til areal og boligafgiften udgør pr. 1. januar 2012 709,- pr. m². (se vedhæftede bilag)

Forslaget blev fremmet til afstemning og 16 medlemmer stemte for. **Forslaget vedtaget.**

Forslag 3: Nyt stk. 4 i vedtægternes § 3

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen,

Andelsboligforeningen Bragesgade 16 - 18

frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kraven i § 3, stk. 1 Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 23

Forslaget blev fremmet til afstemning og 16 medlemmer stemte for. **Forslaget vedtaget.**

Foreningens vedtægter ændres i overensstemmelse hermed.

På dette tidspunkt forlod et medlem generalforsamlingen, hvorefter der var 16 stemmer repræsenteret.

Forslag 4: Godkendelse af husorden

I henhold til vedtægternes § 13 forelægges husorden til godkendelse.

Der var ændringsforslag til følgende §'er i husordenen:

Carsten Birn og Christian Bjørklund havde fremsat forslag 8:

Skal det være tilladt at holde husdyr i foreningen.

Medlemmerne enedes om, at det skal være tilladt at holde husdyr i foreningen, men hvor mange og hvordan blive behandlet under gennemgangen af husordenen.

Derefter gik dirigenten over til en gennemgang af husordenen og de ændringer som medlemmerne enedes om, anføres i dette referat.

§ 1 Hensynsfuldhed blev **vedtaget**.

§ 2 Opgange, gård og fællesarealer

Christian Bjørklund meddelte, at han og bestyrelsen, er meget trætte af, at folk ikke selv fjerner deres affald. Det har været et tilbagevendende problem igennem 10 år, at folk bare smider deres affald i gården, og så kan bestyrelsen få lov at bære det ud og smide det væk.

Så budskabet fra bestyrelsen lyder:

FJERN SELV DIT AFFALD, KØR DET PÅ GENBRUGSPLADSEN.

Med de ord, ønskede Christian Bjørklund afsnit 5 i § 2 i husordenen ændret til:

Alt større affald og affald i forbindelse med ombygninger, renovering el. lign, skal beboerne selv sørge for bliver fjernet. Affaldet kan eventuelt køres på genbrugspladsen.

Med den ændring blev § 2 i husordenen **vedtaget**.

§ 3 Støj o.a.

Følgende ændring til 4. afsnit blev foreslået (ændringen anført med fed skrift)

Fester skal varsles **senest 1 uge før den afholdes**, ved f.eks.

Andelsboligforeningen Bragesgade 16 - 18

Med den ændring blev § 3 i husordenen **vedtaget**.

§ 4 Vaskekælder og vasketure

Følgende ændring til 3. afsnit blev foreslået (ændringen anført med fed skrift)

.....ikke har påbegyndt sin "vasketur" efter **et kvarter**, kan en anden

Med den ændring blev § 4 i husordenen **vedtaget**.

§ 5 Husdyr

Følgende ændring til 1. afsnit blev foreslået (ændringen er anført med fed skrift)

Det er tilladt at holde husdyr. Hvis husdyret er en hund, skal der indhentes særlig skriftlig hundetilladelse hos bestyrelsen. Det er tilladt at holde hunde, der ikke er omfattet af Lovbekendtgørelse om hunde.

Med den ændring blev § 5 i husordenen **vedtaget**.

§ 6 Affald blev **vedtaget**.

§ 7 Klager blev **vedtaget**.

Forslag 5: Sammenlægning af lejligheder – nyt punktum til § 3, stk. 1

.....brugsretten til og flytter ind i foreningens ejendom. Nyt punktum:
Det skal dog være muligt at sammenlægge 2 andelslejligheder, som herefter opnår status som én andel. Medlemmet skal betale

Forslaget blev fremmet til afstemning og **vedtaget** med samtlige stemmer for.

Foreningens vedtægter ændres i overensstemmelse hermed.

Forslag 6: Nyt stk. 3 & stk. 4 til vedtægternes § 9 – arbejdsopgaver

Stk. 3

Foreningens medlemmer, og andre beboere, herunder også fremlejere, kærester m.v. som bor i ejendommen og som er i alderen 10 til 60 år er pligtige til, efter evner og formåen, at deltage i 2 årlige arbejdsdage, minimum 5 timer pr. arbejdsdag. Bestyrelsen (eller et nedsat udvalg) udpeger og uddelegerer arbejdsopgaverne

Stk. 4

Ved manglende fremmøde opkræves en afgift på p.t. kr. 600,- pr. arbejdsdag. Beløbets størrelse fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling. Afgiften opkræves via opkrævning af boligafgift og manglende indbetaling af afgiften har samme retsvirkning, som manglende indbetaling af boligafgift, jfr. § 24

Der var ændringsforslag til stk. 3 (ændringen er anført med fed skrift)

Foreningens medlemmer, **mindst 1 pr. andel**, er pligtige til, efter evner og formåen, at deltage i 2 årlige arbejdsdage, minimum 5 timer pr. arbejdsdag. Bestyrelsen

Med den foreslåede ændring af stk. 3 blev forslaget fremmet til afstemning og **vedtaget** med samtlige stemmer for

Foreningens vedtægter ændres i overensstemmelse hermed.

Andelsboligforeningen **B**ragesgade 16 - 18

Forslag 7: Fortrinsret til sammenlægning af lejlighederne 16, 4.th. og 4.tv.

Den til enhver værende andelshaver i andelslejligheden Bragesgade 16, 4.tv. har fortrinsret på køb af lejligheden Bragesgade 16, 4.th. med henblik på sammenlægning. Fortrinsretten går forud for ethvert andet salg af lejligheden Bragesgade 16, 4.th., når

denne bliver ledig og er betinget af, at lejligheden bliver behørigt vurderet af vurderingsmand.

Der var ændringsforslag (ændringen er anført med fed skrift).

Den til enhver tid værende andelshaver i andelslejligheden Bragesgade 16, 4.tv. har fortrinsret på køb af lejligheden Bragesgade 16, 4.th. med henblik på sammenlægning. **Hvis andelshaveren i Bragesgade 16, 4.tv. ikke ønsker sammenlægning, skal lejligheden tilbydes til andelshaveren Bragesgade 16, 3. th.** Fortrinsretten går forud for ethvert salg af lejligheden Bragesgade 16, 4.th., når denne bliver ledig og er betinget af, at lejligheden bliver behørigt vurderet af vurderingsmand.

Med denne ændring blev forslaget **vedtaget** med samtlige stemmer for.

Fra Susanne Slot

Forslag 9:

Tilladelse til forældrekøb.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at det var en vedtægtsændring.

Medlemmerne debatterede forslaget, der var ikke rigtig stemning for forslaget, som blev fremmet til afstemning om **forkastet med 10 stemmer imod, 3 for og 3 hverken for el. imod.**

Forslag 10:

Ophævelse af bopælspligt for andelshavere.

Susanne Slot mente ikke, det var det forslag hun havde fremsendt til bestyrelsen, og bestyrelsen mente, at de så godt som muligt ved hjælp af administrator havde forsøgt at formulere hendes forslag.

Susanne Slots problem er i virkeligheden at hun ikke kan sælge sin lejlighed og gerne ville have lov til at fremleje den, også selvom hun ikke kan opfylde vedtægternes bestemmelse.

Der blev stillet ændringsforslag til, at **Susanne Slot kan fremleje sin lejlighed i 2 år. Herefter skal lejligheden bortsælges, eller Susanne Slot skal flytte tilbage til ejendommen.**

Ændringsforslag blev **vedtaget** med 8 stemmer for, 1 imod og resten hverken for el. imod.

Punkt 7 – Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift

Kirsten Sjeldan gennemgik det fremlagte budget. Det fremgår, at der er et driftsmæssigt overskud efter afdrag og afskrivninger på 191.185, dette overskud er delvist anvendt i forbindelse med vedtagelsen af forslag 2.

Der afsættes kr. 80.000 til vedligeholdelse og nyanskaffelser.

Andelsboligforeningen **B**ragesgade 16 - 18

Budgettet blev **vedtaget** med samtlige stemmer for.

Punkt 8 – Valg til bestyrelsen

Nyvalgt blev:

Peter Munch Hagen

Bestyrelsen består herefter af:

Christian Bjørklund, formand (på valg 2014)

Kim Larsen, (på valg 2013)

Peter Munch Hagen (på valg 2014)

Som suppleant genvalgtes:

Jacob O. Højbye Hansen

Det kan oplyses, at Kim Larsen blev valgt sidste år, men anført med et forkert navn, nemlig Dahl. Det korrekte navn er Kim Larsen.

Punkt 9 – Eventuelt

Christian Bjørklund sluttede generalforsamlingen med et velkommen til de mange nye andelshavere. Det var dejligt at se den nye sammensætning af beboere.

Herefter drøftede medlemmerne igen omgangstonen i ejendommen. Det opfordres til, at der tales pænt om og til hinanden.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl.20.20.

Som dirigent:

Kirsten Sjødan, administrator A.D.

Som formand:

Christian Bjørklund, formand

