

# Andelsboligforeningen Bragesgade 16 - 18

## Referat fra ordinær generalforsamling 17. januar 2017

Tirsdag den 17. januar 2017 kl. 18.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Bragesgade 16-18 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos Emil Ole Keis Mortensen, Bragesgade 16, 5. sal, 2200 København N.

Tilstede var 8 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i 10 stemmer

Formand Emil Ole Keis Mortensen bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 og 2 - Valg af dirigent og referent

---

Administrator Lene Hansen fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

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 § 27, hvor forslagene igen vil blive behandlet. Hvis forslagene bliver stemt igennem på den ekstraordinære generalforsamling med mere end 2/3 deles flertal, vil forslagene være endeligt vedtaget.

### Ad 3 - Beretning

---

Formanden aflagde bestyrelsens beretning:

Det seneste år har været en kende mere aktivt end normalt. Vi har fra bestyrelsens side haft travlt med at få udmøntet initiativerne fra vores vedligeholdelsesplan samtidig med at der har været en del forefaldende vedligehold på bygningen i øvrigt.

Vedligeholdelsesplanen har været en god støtte og rettesnor for bestyrelsen som har fundet ro i at vi har overblik over de vigtigste ting. Vi kan dog også konstatere, at planen ikke dækker alt, og det er vigtigt i de kommende år at holde frirum i det årlige vedligeholdelsesbudget til at finansiere de behov som uundgåeligt opstår for øvrigt vedligehold i løbet af året.

I år har vi i år kæmpet videre med radiatorerne alt imens vi har fået aftaler i stand på udskiftning af døre og en facaderenovering næste år, inkl. fordelagtig låneomlægning som fremtidssikrer foreningens økonomi. Dette blev formelt vedtaget d. 30. oktober og træder således først i kraft fra næste regnskabsår.



# Andelsboligforeningen Bragesgade 16 - 18

Foreningens økonomi er fortsat sund og vi har igen i år leveret et solidt regnskab hvor budgetterne er holdt og vi har et pænt overskud. Vi vil forventeligt næste år komme under pres vedligeholdelsesbudgettet, så det er godt at vi i år har skabt lidt at tære af.

Vi har også igen i år fået en fin værdistigning på ejendommen på 250.000 kr. som bekræfter os i at vi ejer attraktive boliger i en sund økonomisk udvikling. Lejlighederne er fortsat også meget nemme at få solgt, og der er mange henvendelser ved hvert salg.

I år var sidste år med mig som formand, og der vil komme en ny bestyrelsessammensætning idet Peter også fraflytter. I den forbindelse vil jeg som afgangende formand og andelshaver gerne give en kraftig opfordring til nuværende og kommende andelshavere om at huske hvad det er for en forening vi har: Vi er en meget lille andelsforening med kun 19 andelshavere og det stiller krav til at man husker at en andelsforening er noget andet end at være lejer eller ejer. Det er et fælles ansvar for at få det til at fungere. Bestyrelsen er frivillige beboere som tager et ekstra slæb, men alle har pligt til at bidrage til driften.

Det er for meget de samme (primært bestyrelsen) som dukker op til generalforsamlinger arbejdsdage hver gang, og mange nyere købere har vi stort set aldrig set. Af hensyn til den nye formand og bestyrelse vil jeg derfor opfordre alle til at engagere sig noget mere i at hjælpe med løbende opgaver, og i øvrigt huske at informere nye købere om vigtigheden af at de gør det samme.

Vi har et potentiale for at have en rigtig god forening, men det kræver at vi kommer hinanden ved og hjælper til i flok.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

## Ad 4 - Årsrapport

---

Dirigenten fremlagde årsrapporten for 2015-2016, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen.

Regnskabet udviste et driftsmæssigt overskud på 170.915 kr. efter afdrag på prioritetsgæld. Der er reserveret 741.152 kr. til vedligeholdelse og imødegåelse af værdiforringelser på ejendommen.

Andelsværdien udgør **kr. 8.500 pr. m2.**

Regnskab og andelsværdi blev **enstemmigt vedtaget.**

## Ad 5 - Ejendommens Vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

---

Formanden orienterede om ejendommens vedligeholdelsesstand:

- På ekstraordinær generalforsamling den 30. oktober 2016 blev der truffet beslutning om, renovering af foreningens facader. Derudover blev det vedtaget at omlægge foreningens lån, og samtidig rejse provenu på 1,3 millioner kr. til facaderenoveringen.



# Andelsboligforeningen Bragesgade 16 - 18

- Det har været nødvendigt at udskifte foreningens varmtvandsbeholder i det nye regnskabsår. Prisen var 75.000 kroner + moms. Vær derfor opmærksom på, at budgetposten på 90.000 kroner til vedligeholdelse og nyanskaffelser allerede er overskredet.
- Der er bestilt nye opgangsdøre, som bliver monteret den 24. januar 2017. Udgiften tages fra den hensatte reserve på 40.000 kroner regnskabet 2015.
- I januar 2017 opstod en vandskad på et vandrør på 5. sal, som resulterede i vand i rørkasserne fra 5. sal til stueetagen. Skaden er anmeldt til foreningens forsikringselskab Alka.
- Emil Mortensen har fundet en manual på nettet til styring af ventilationsanlæggets kontrolpanel.
- Man må ikke sætte emhætter til ventilationsanlægget medmindre det er med kulfilter da det forstyrrer udsugningen i de øvrige lejligheder.
- Dørtelefonerne virker nu fint.
- Vedligeholdelsesplanen ligger på hjemmesidesystemet.
- Der fremkom klager over at køkkendørene var i en meget dårlig stand, så køkkendørene har høj prioritet fremadrettet, såfremt et økonomisk tilbud kan opnås inden for årets vedligeholdelsesbudget. Alternativt skal udskiftningen deles op i to etaper. Johnny Havnbo indhenter et uforpligtende tilbud på glatte hvide sikkerhedsdøre til både køkken- og hoveddøre.

## Ad 6 - Indkomne forslag

---

Bestyrelsen stillede følgende forslag:

### Forslag 1 – Ændring af vedtægternes § 10

Nyt stk. 5

”Foreningens medlemmer, minimum en fra her andel, skal efter evner og formåen deltage i 2 arbejdsdage om året. Arbejdsdagen varsles af bestyrelsen, som udpeger arbejdsopgaverne.

Forslaget blev **vedtaget foreløbigt** idet mere end 2/3 dele af de tilstedeværende stemte for dette forslag. Da der imidlertid ikke var fremmødt tilstrækkeligt mange af foreningens medlemmer, skal denne beslutning konfirmeres på en ny ekstraordinær generalforsamling, som vil blive indkaldt hurtigst muligt. Beslutning på denne ekstraordinære generalforsamling kræver at 2/3 dele af de medlemmer, som møder op på denne ekstraordinære generalforsamling stemmer for forslaget, uanset hvor mange medlemmer der møder op.

Nyt. Stk. 6

”Bestyrelsen kan i særlige tilfælde give dispensation”

Forslaget blev **vedtaget foreløbigt** idet mere end 2/3 dele af de tilstedeværende stemte for dette forslag. Da der imidlertid ikke var fremmødt tilstrækkeligt mange af foreningens medlemmer, skal denne beslutning konfirmeres på en ny ekstraordinær generalforsamling, som vil blive indkaldt hurtigst muligt. Beslutning på denne ekstraordinære generalforsamling kræver at 2/3 dele af de medlemmer, som møder op på denne ekstraordinære generalforsamling stemmer for forslaget, uanset hvor mange medlemmer der møder op.

Nyt. Stk. 7

Såfremt medlemmer ikke deltager i arbejdsdagen pålignes medlemmet et årligt gebyr stor. 1.200,- eller 600,- pr. arbejdsdage.



# Andelsboligforeningen Bragesgade 16 - 18

Forslaget blev **vedtaget foreløbigt** idet mere end 2/3 dele af de tilstedeværende stemte for dette forslag. Da der imidlertid ikke var fremmødt tilstrækkeligt mange af foreningens medlemmer, skal denne beslutning konfirmeres på en ny ekstraordinær generalforsamling, som vil blive indkaldt hurtigst muligt. Beslutning på denne ekstraordinære generalforsamling kræver at 2/3 dele af de medlemmer, som møder op på denne ekstraordinære generalforsamling stemmer for forslaget, uanset hvor mange medlemmer der møder op.

Nyt. Stk. 8

Til sikkerhed for betalingen af beløbet opkræves hver måned kr. 100,- via den månedlige opkrævning af ydelser til foreningen. Hvis medlemmet har deltaget i arbejdsdagene tilbagebetales beløbet efter udgangen af foreningens regnskabsår, har medlemmet ikke deltaget i arbejdsdagene tilgår beløbet foreningen. Manglende betaling af beløbet har samme retsvirkning som manglende betaling af boligafgift, jf. § 24.

Forslaget blev **vedtaget foreløbigt** idet mere end 2/3 dele af de tilstedeværende stemte for dette forslag. Da der imidlertid ikke var fremmødt tilstrækkeligt mange af foreningens medlemmer, skal denne beslutning konfirmeres på en ny ekstraordinær generalforsamling, som vil blive indkaldt hurtigst muligt. Beslutning på denne ekstraordinære generalforsamling kræver at 2/3 dele af de medlemmer, som møder op på denne ekstraordinære generalforsamling stemmer for forslaget, uanset hvor mange medlemmer der møder op.

## Ad 7 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2016-17, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmesiden forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under forudsætning af en uændret boligafgift

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 8 - Valg til bestyrelsen

---

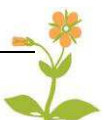
Der skulle vælges ny formand for et år, da formand Emil Ole Keis Mortensen fraflytter ejendommen. Efter en lang debat, hvor der ikke fandtes formand blandt de fremmødte, stillede Mikkel Helbech Hansen op som formand på baggrund af skriftlig tilkendegivelse for et år og blev valgt. Bestyrelsesmedlem Peter Munk Hagen ønskede at fratæde sin bestyrelsespost. Som bestyrelsesmedlem for et år valgtes Johanne Petrine Amousale Schou. Bestyrelsesmedlem Sofie Tonø var på valg og modtog genvalg. Der blev ikke valg nogen suppleant.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Mikkel Helbech Hansen	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem	Johanne Petrine Amousale Schou	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem	Maja R. Marlet	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem	Sofie Tonø	på valg 2019

## Ad 9 - Eventuelt

---



# Andelsboligforeningen Bragesgade 16 - 18

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

- Det varme vand er skoldende varmt efter at varmtvandsbeholderen er blevet udskiftet. (Bestyrelsen undersøger problemet, finder en løsning og får temperaturen reguleret).
- Maja R. Marlet omdelte skema med fordeling af arbejdsopgaverne i arbejdsgrupperne, som beskriver hvad de enkelte arbejdsgrupper har af opgaver. Maja fordeler posterne på de enkelte beboere.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20.35

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

[bragesgade.sjeldani.dk](http://bragesgade.sjeldani.dk)

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten og foreningens formand)  
Lene Hansen, dirigent og Emil Ole Keis Mortensen, formand



# 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

### Underskriver

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.90.179

2017-01-26 08:08:40Z

NEM ID 

## Emil Ole Keis Mortensen

### Underskriver

På vegne af: AB Bragesgade 16-18

Serienummer: PID:9208-2002-2-743562189679

IP: 62.66.202.185

2017-01-27 17:15:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MPJBP-IWMQK-34MIG-3BETQ-QJEBB-WGHPX

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 tidsstemplet 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](mailto: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>