

Referat af ordinær generalforsamling 25. februar 2016

Den 25.2.2016, kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Bragesgade 16-18 hos Emil Ole Keis Mortensen, Bragesgade 16, 5. sal, 2200 København N. med en dagsorden i henhold til foreningens vedtægter.

Formand Emil Ole Keis Mortensen bød velkommen.

Ad 1 og 2 - Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog administrator Nadja Darell, som blev enstemmigt valgt.

Nadja Darell konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Det blev bemærket at generalforsamlingen skulle være afholdt inden udgangen af januar. Ingen havde indvendinger mod dette

Tilstede var 8 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 9 stemmer.

Ad 3 - Beretning

Formanden aflagde bestyrelsens beretning

Der har ikke været de store udsving i løbet af året. Der er igen frembragt et stabilt årsresultat i regnskabet i overensstemmelse med budgettet.

Sofie Tonø har været nyt medlem i bestyrelsen og det har fungeret godt. Bestyrelsen er i løbet af året kommet med mange gode ideer, der afventer at blive gennemført.

Der har været en enkelt fraflytning, idet Christina er flyttet, og Nick i stedet er flyttet ind. Derudover er der kommet en lille nyfødt på matriklen.

Foreningen har nu haft trappevaskordningen i et år, og oplevelsen er at det har fungeret godt. Arbejdet udføres tilfredsstillende, og prisen er god. Vaskemaskine, tørretumbler og væggen i kælderen er blevet ordnet.

Radiatorerne som nu skulle være i orden virker ikke optimalt alle steder, og der skal følges op på dette.

Valuarrapporten viser en pæn stigning i ejendommens værdi. Bestyrelsen får flere henvendelser om opskrivning på venteliste, som viser det er en attraktiv forening. Der anvendes ikke en aktiv venteliste, men Bestyrelsen har gemt kontaktinformationer på henvendelserne såfremt en sælger ikke selv kan finde en køber. Bestyrelsen har sørget for, at der er blevet udarbejdet en vedligeholdelsesrapport. Vurderingsmanden oplyste, at bygningen var i fin stand i forhold til, at det er en gammel bygning. Der er udarbejdet en plan for større vedligehold og istandsættelse i de kommende år.



Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 4 - Årsrapport

Nadja Darell gennemgik regnskabet.

Regnskabet udviste et driftsmæssigt overskud på 161.346 kr. før afdrag på prioritetsgæld. Der overføres 25.000 til "reserveret til vedligeholdelse" Der er herudover reserveret 434.394 til imødegåelse af værdiforringelser på ejendommen.

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

Regnskab og andelsværdi blev **enstemmigt godkendt.**

Ad 5 - Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Formanden orienterede om den vedligeholdelsesrapport der er blevet udarbejdet på ejendommen.

- Gennemgang og prioritering af ny vedligeholdelsesplan (og evt. altaner), og beslutning om hvilke større moderniseringsprojekter bestyrelsen skal skaffe finansiering til i 2016. Iværksættelse sker på ekstraordinært GF senere på året.

Alle fik udleveret en del af vedligeholdelsesrapporten. Bestyrelsen ønskede, at rapporten blev offentliggjort på foreningens hjemmeside. Administrator vil sørge for dette.

De små poster i vedligeholdelsesrapporten vil blive dækket af det årlige budget til vedligeholdelse.

De større poster skal der skaffes finansiering til. Bestyrelsen vil gerne have andelshavernes mening om hvilken prioritet tingene skal laves i.

Bestyrelsen foreslog, at facaderenoveringen prioriteres, da det vil isolere bygningen bedre og muligvis mindske varmekonsumet. Derudover er der en mindre tagrenovation. Selve taget skulle gerne holde omkring 15 år endnu.

Udbedring af ustabil udsugning samt eftersyn af fyrrum er allerede besluttet, dette vil bestyrelsen sørge for bliver ordnet snarest.

Der var ønske om, at for- og bagtrapperne samt dørene blev ordnet.

Der blev stillet spørgsmål til om vedligeholdelse af indvendige lejlighedsdøre (til opgang og bagtrappe) påhviler foreningen eller den enkelte andelshaver. Dette påhviler foreningen.

Det blev besluttet at tage vedligeholdelsesarbejderne i følgende rækkefølge:

1. Gadedøre
2. Facaderenovering for og bag
3. Partiel reparation af tagdele
4. Indvendige døre
5. evt. maling og modernisering af opgange



Bestyrelsen vil sørge for, at indhente tilbud, samt undersøge finansiering og herefter stille forslag på en ekstraordinær generalforsamling.

Vedr. altaner, blev det besluttet at udskyde beslutning om fælles opsætning af altaner på gadesiden, af hensyn til så vidt muligt at kunne finansiere prioriteret vedligehold af ejendommen uden behov for forhøjet boligydelse. Der gives tilladelse til, at andelshavere på eget initiativ kan undersøge og finansiere muligheden for opsætning af altaner på gårdsiden. Bestyrelsen skal godkende inden iværksættelse.

Ad 6 - Indkomne forslag

Forslag 1 – Ændring af vedtægternes §12

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Nuværende formulering:

Fremleje

§ 12 En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven.

Stk. 2. fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.

Foreslås ændret til:

§ 12 En andelshaver kan helt eller delvis fremleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun gives når andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en periode af højst 24 måneder, jfr. Lejelovens bestemmelser herom. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og lejekontrakten, som skal udfærdiges på en af boligministeriet godkendt standardkontrakt.

Stk. 2. fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen efter betingelser fastsat af denne.

Motivation

Bedre mulighed for at overblik og kontrol med fremleje i foreningen, med henblik på overholdelse af bopælsforpligtigheden. Der stilles forslag om følgende tilføjelse til vedtægterne:

Der blev stillet følgende ændringsforslag:

§ 12 En andelshaver kan helt eller delvis fremleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun gives når andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en periode af højst 24 måneder, jfr. Lejelovens bestemmelser herom. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og lejekontrakten, for så vidt angår fremleje, som skal udfærdiges på en af boligministeriet godkendt standardkontrakt.

Stk. 2. Udlån til nære relationer af kortere varighed er tilladt, såfremt bestyrelsen orienteres herom.

Ændringsforslaget 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.



Forslag 2 – Vedligeholdelsesopgaver uddeles til andelshaver.
Forslagsstiller: Peter Munch Hagen

Model for udregning af små løbende vedligeholdelsesopgaver

Forslag.

Ansvar for ejendommens løbende vedligehold deles op i 5 områder.

- a. Opgange
- b. Udendørs vedligehold
- c. Kælder/bagtrappe
- d. Vaskekælder
- e. Fortov (sne mm.).

Ansvar for den løbende vedligeholdelse beror på den enkelte gruppe. Hvert gruppe gives fuldmagt til at bestille ekstern arbejdskraft (håndværker mv) for op til 5.000 kr. Alle andelshavere skal indgå i en gruppe. Bliver man opmærksom på et problem af vedligeholdelsesmæssig karakter, kontaktes den relevante gruppe. Grupperne vil blive synliggjort på hjemmesiden, hvor også en liste over foreningens udpegede håndværkere angives inkl. kontaktoplysninger.

Grupperne skal skabe en generelt større ansvarsfølelse i forhold til vores bygning. De to halvårslige arbejdsdage fastholdes og erstattes ikke af gruppernes arbejde, da der fortsat vil være behov for hovedrengøring mm.

Grupperne skal desuden give mulighed for løbende interaktion mellem beboere, der kan gøre kommunikation angående sværere emner (larm, rod, affald) lidt lettere.

Baggrund

Foreningen har ingen vicevært. At tilkøbe en viceværtsservice er dyrt og vurderes at stå mål med det løbende behov for vedligehold. Det er dog erfaret, at mange opgaver er lang tid om at blive løst, fordi foreningen ikke har en klar ansvarsfordeling af opgaverne. Opgaverne med den løbende vedligeholdelse er begrænsede og kan løses let og hurtigt, hvis de deles ud på alle andelshavere. Typiske opgaver kan være udskiftning af pærer, lamper, vaskemaskiner, let renhold osv.

Efter en gennemgang af forslaget blev det besluttet at sætte 3-5 andelshavere på hver pkt. Bestyrelsen sørger for at fordele opgaverne. Der vil blive lagt en liste over håndværkere på foreningens hjemmeside.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Ad 7 - Budget til godkendelse

Nadja Darell fremlagde budgettet.

Der skal ikke ske stigning i boligafgiften. Der afsættes 90.000 kr. til vedligeholdelse og nyanskaffelser.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 8 - Valg af bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og interne revisorer

Formand Emil Ole Keis Mortensen, bestyrelsesmedlem Peter Munk Hagen og bestyrelsesmedlem Maja R. Marlet genopstiller blev genvalgt. Som suppleant blev Marianna Linnik Hansen valgt.



Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Emil Ole Keis Mortensen	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem	Peter Munk Hagen	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem	Maja R. Marlet	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem	Sofie Tonø	på valg 2017
Suppleant	Marianna Linnik Hansen	på valg 2017

Ad 9 - Eventuelt

Kommunikation i foreningen (fremlægges af Tülinay).

Tülinay ønskede, at mere kommunikation skete uden for Facebook, da hun ikke benytter sig af dette. Eventuelt kan foreningen hjemmeside udnyttes noget mere. Bestyrelsen oplyste, at al officiel info og orienteringer hænges op på opgangstavlerne eller postomdeles, og at Facebook gruppen primært benyttes af beboerne anden kommunikation om mindre spørgsmål og koordinering. Det vil dog undersøges om hjemmesiden med fordel kan anvendes mere aktivt, til løbende information.

En andelshaver ønskede, at få tildelt et kælderrum da han intet har. Bestyrelsen oplyste, at der desværre ikke er kælderrum nok til alle, og at en optimal løsning derfor er svær. Andelshaver Carsten Jensen vil undersøge om problemet kan løses vedr. fx at dele større kælderrum op i to.

Bestyrelsen har skrevet til Gårdsamlingspuljen i København, for at finde ud af, om de har en ansøgning liggende i systemet, eller der evt. skal sendes en ny ansøgning. Status er, at foreningen i flere år har stået på venteliste, og kommunen vil i løbet af 2016 se nærmere på muligheden for at lave et sammenlægningsprojekt med naboforeningerne. En eventuel sammenlægning er et stykke fra at blive realiseret, og forudsætter bred opbakning blandt alle parter.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20.15.

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

<http://bragesgade.sjeldani.dk/>

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten)
Nadja Darell, dirigent og Emil, formand



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Nadja Darell

underskriver

Serienummer: CVR:35677968-RID:28803880

IP: 195.225.90.179

05-04-2016 kl. 11:36:17 UTC

NEM ID 

Emil Ole Keis Mortensen

underskriver

På vegne af: A/B Bragesgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-743562189679

IP: 83.151.131.196

05-04-2016 kl. 11:37:30 UTC

NEM ID 

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>. 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>