

# Andelsboligforeningen Bragesgade 16 - 18

Den, 23. marts 2011 kl. 18:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Bragesgade 16 – 18 hos Jacob Højbye, Bragesgade 16, 5. sal, 2200 København N.

11 medlemmer var repræsenteret, heraf 3 ved fuldmagt.

Formand Christian Bjørklund bød velkommen.

## **Punkt 1 & 2 – Valg af dirigent & referent**

Foreningens nye administrator Kirsten Sjeldan blev valgt som dirigent. Hun konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, men at den skulle have været afholdt inden udgangen af januar. Medlemmerne havde ikke indsigelser herimod. Hvorefter dirigenten erklærede generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig.

Kirsten Sjeldan blev også valgt som referent.

## **Punkt 3 – Bestyrelsens beretning**

Formanden omdelte sin skriftlige beretning og gennemgik denne.

Den skriftlige beretning vedlægges nærværende referat som bilag.

Carsten Birn oplyste om en mindre difference i vaskekassen på omkring 300,- kr., hvilken skyldtes installation og test.

Der var spørgsmål til vandregnskabet, som meget pludseligt kom ”i hovedet” på medlemmerne. Beslutningen var jo truffet tidligere, men blev først effektueret, da vores nye administrationsfirma kom til. Det gav nogle chok rundt omkring i ejendommen.

Medlemmerne opkræves nu a conto beløb til vand og der udarbejdes et årligt vandregnskab.

**Beretningen blev enstemmigt godkendt.**

## **Punkt 4 – Godkendelse af årsregnskab for 2008/2009 og andelsværdi**

Regnskabet for 2008/2009 blev godkendt.

Andelsværdien på kr. 7.000,- pr. m<sup>2</sup> blev godkendt.

## **Punkt 5 & 8 – Godkendelse af årsregnskab for 2009/2010 og andelsværdi**

Kirsten Sjeldan gennemgik det omdelte regnskab samt budgettallene.

Årets resultat efter betaling af afdrag var et underskud på 187.464.

I budgettet afsættes der 83.000 til nyanskaffelser og vedligeholdelse. Budgettet udviser ligeledes et underskud efter betaling af afdrag på 108.000.

Kirsten Sjeldan oplyste, at dette umiddelbart burde føre til en stigning i boligafgiften, men at hun med bestyrelsen har aftalt, at da regnskab og budget er fremkommet så sent p.g.a. administratorskiftet, ligesom der er sket en låneomlægning og et bankskifte, venter vi til næste regnskab med at tage stilling til problemet.

Hun oplyste, at hun sammen med foreningens bestyrelse har aftalt, at foreningens budget fremover vil blive udarbejdet af administrationen og at det vil fremgå på et særligt bilag.

# Andelsboligforeningen Bragesgade 16 - 18

Bestyrelsen foreslog en andelsværdi på kr. 7.000,- pr. m2.

Regnskab, budget og en andelsværdi på kr. 7.000 pr. m2 blev sat under afstemning og blev enstemmigt godkendt.

**Andelsværdien udgør indtil næste ordinære generalforsamling kr. 7.000,- pr. m2.**

## **Punkt 6 – Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering**

Der var ingen kommentarer til punktet.

## **Punkt 7 – Indkomne forslag**

Der var ingen indkomne forslag.

## **Punkt 9 – Valg til bestyrelsen**

Nyvalgt blev: Kim Dahl

**Bestyrelsen består herefter af:** Christian Bjørklund, formand (på valg 2012)  
Carsten Lindeberg Birn, kasserer (på valg 2012)  
Kim Dahl, gård-bestyrer (på valg 2013)

Som suppleant nyvalgte: Jacob Højbye

Bestyrelsen har efterfølgende konstitueret sig som ovenfor.

## **Punkt 10 – Eventuelt**

Christian Bjørklund havde ønsket nogle forslag fremsat under punkt 7 – men de var ikke blevet oplyst overfor medlemmerne, som det fremgår af vedtægterne, at de skal.

De fremmødte medlemmer blev derfor enige med Kirsten Sjeldan om, at der afholdes en ekstraordinær generalforsamling i juni måned, hvor de ønskede forslag, kommer på dagsordenen.

Forslagene er, at tage beslutning om, at Christian Bjørklund har option/1. ret til at købe sin naboelighed nr. 16, 4.tv., når denne bliver ledig, at tage stilling til husordenen omkring, hvor mange husdyr man egentligt må have, p.t. er der f.eks. en beboer, der har 3 hunde. Det synes Christian Bjørklund f.eks. er for mange, at tage stilling til om medlemmerne f.eks. selv skal overtage trappevasken og derved spare ca. kr. 50.000 om året

Herudover oplyste Kirsten Sjeldan, at ABF har fremsat et nyt forslag til vedtægtsændring, som giver en ufyldstgjort panthaver ret til at "købe" en andel på tvangsauktion og "eje" den i 6 måneder, mens den forsøges solgt. Det har vist sig at bankerne især er meget glade for denne passus i andelsboligforeningernes vedtægter. Det giver bankerne større lyst til at låne penge ud og også til en bedre rente.

Herefter drøftede medlemmerne lidt omgangstonen i ejendommen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:

Kirsten Sjeldan, Administrator A.D.

Som formand:

Christian Bjørklund, formand