

Andelsboligforeningen Bragesgade 16 - 18

Den, 3. december 2012, kl. 18:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Bragesgade 16 – 18, 2200 København N.

11 medlemmer var repræsenteret, heraf 2 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.

Christian Bjørklund startede med at oplyse, at der nu var 1 år tilbage af hans valgperiode som formand. Han vil ikke modtage genvalg til næste års generalforsamling.

Det har været et godt år. Bestyrelsen har koncentreret sig meget om ejendommens stand. I året er der sket gode forbedringer og moderniseringer. Bestyrelsen synes selv, at facaden er rigtig pæn nu. Der er også sket reparationer i kælderen i form af murerarbejder og malerarbejder.

Der er stadigvæk udfordringer i kælderen, som fx et effektivt drænsystem, der vil forhindre oversvømmelser. I det kommende år vil det ligeledes blive nødvendigt at udskifte ventilatoren i det automatiske ventilationsystem. Den har ikke virket et stykke tid. Prisen for denne udskiftning er ca. 20. – 25.000.

Øvelsen i år bliver, som sidste år, at overholde budgettet og det kræver, at medlemmerne deltager med de ekspertiser de har, ligesom der udvises interesse for ejendommen. Indtil videre synes bestyrelsen, at det er gået rigtig godt. Folk er gode til at give en nap med på ejendommen. Bliv ved med det.

Der har været afholdt nogle gode arbejdsdage, som bestyrelsen håber fortsætter. Det er dejligt at se den store respekt for ejendommen, som beboerne p.t. viser frem.

Til de nye andelshavere kunne formanden blot sige: Byd ind på de opgaver I kan se trænger, eller byd ind med en hjælpende hånd et andet sted.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

Punkt 4 – Godkendelse af årsregnskab for 2011/2012 og andelsværdi

Kirsten Sjeldan gennemgik det omdelte regnskab for 2011/2012.

Årets resultat var et overskud på 265.358 før afdrag. Den samlede egenkapital udgør 9.447.189.

Ejendommen er opskrevet i h.t. valuarvurdering med 8.214.549 til i alt 21.000.000 og med en reservation til imødegåelse af værdiforringelser på ejendommen på kr. 409.291 udgør egenkapitalen før reservation kr. 9.037.898 hvilket lægges til grund for beregningen af andelsværdien, som efter korrektion for prioritetsgæld udgør til fordeling 8.400.000. Det samlede areal til fordeling udgør 1.200 m².

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

På spørgsmål herom blev det oplyst, at årsagen til at konto for "reserve for at imødegå værdiforringelser" var blevet godt 600.000 mindre, skyldes det forhold, at foreningen sidste år i forbindelse med ændring arealet valgte at nedskrive det afsatte beløb for at kunne fastholde andelsværdien.

Andelsboligforeningen Bragesgade 16 - 18

Der var spørgsmål til indtægten på kr. 3.000. Efterfølgende kan det oplyses, at indtægten hidrører fra de afgifter/bøder der udstedes til medlemmer, som ikke giver møde på arbejdsdagen.

Regnskabet og andelsværdien på kr. 7.000 blev enstemmigt godkendt.

Punkt 5 – Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Formand Christian Bjørklund oplyste, at der intet konkret er p.t.

Punkt 6 – Indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag.

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 57.300.

Der afsættes kr. 80.000 til vedligeholdelse og nyanskaffelser.

Der er ingen anledning til stigning i boligafgiften.

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

Punkt 8 – Valg til bestyrelsen

Genvalgt blev:

Kim Larsen

Bestyrelsen består herefter af:

Christian Bjørklund, formand (på valg 2013/14)

Kim Larsen, (på valg 2014/15)

Peter Munch Hagen (på valg 2013/14)

Som suppleant nyvalgtes:

Emil Ole Keis Mortensen

Sofie Tonø

Punkt 9 – Eventuelt

Under punktet eventuelt var der følgende spørgsmål, bemærkninger, henstillinger:

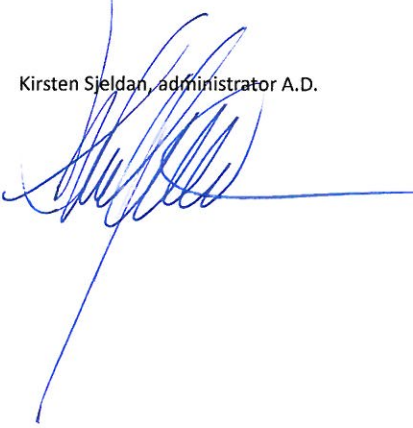
- Lad os få ens skilte på dørtelefonerne/også gerne hoveddøre. Tülinay Ünkap lovede at løse opgaven.
- Sørg for når I maler jeres hoveddøre, at anvende denne farve:
- **FARVEKODE MALING HOVEDDØR: 1000-N lys grå eller 1500-N**, som er lidt mørkere grå, men de er næsten identiske.
- Husk at lukke lågen til vaskemaskinen inden du putter penge – ellers "stjæler" den bare dine penge uden at vaske.
- Der er meget dårligt vandtryk på 5. sal i nr. 16. Bestyrelsen vil se på problemet.
- Flere klager over "det dunker" i radiatorerne/rørene.
- Der henkastes mange skodder i gården, det er ulækkert. Hold op med det.
- Christian Bjørklund forespurgte om der var interesse for en fælles el-måler. Herved opnår hver husstand en årlig besparelse på ca. 1.000. Det er hvad hver husstand betaler til DONG for leje at måler. Hvis vi får en fælles elmåler, og laver et fordelingsregnskab (ligesom varme og vand), kan hver husstand spare dette beløb. Der var stor stemning for ideen.
- Der mangler pærer på trapperne. Emil Mortensen vil foranledige nogen indkøbt.
- Hvis din dørtelefon fx ikke virker, skal du kontakte formanden.
- Det vil være en god ide at få indsamlet data på gode håndværkere, kender du nogen, så send info til bestyrelsen.
- Kirsten Sjeldan oplyste, at foreningens nye vedtægter og husorden er blevet renskrevet og snart vil være tilgængeligt på sjeldani.dk. Der kommer et skriv op i opgangen, når det er klart.

Andelsboligforeningen Bragesgade 16 - 18

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:35.

Som dirigent:

Kirsten Sjeldan, administrator A.D.



Som formand:

Christian Bjørklund, formand

