

Referat fra ordinær generalforsamling 29. januar 2018

Mandag den 29. januar 2018 kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Bragesgade 16-18 hos Mikkel Helbech Hansen, Bragesgade 18, 5. sal, 2200 København N.

Tilstede var 9 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 10 stemmer

Formand Mikkel Helbech Hansen bød velkommen.

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 lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Dagsordenen var udfærdiget i henhold til vedtægterne.

Ad 3 - Beretning

Forud for generalforsamlingen var følgende beretning fra formanden offentliggjort på foreningens hjemmeside:

Det seneste år har været præget af større og mindre vedligeholdelsesprojekter i vores forening.

Vi har fået skiftet den udslidte varmtvandsbeholder i kælderen, udskiftet fordøre og fået renoveret og poleret facade i både gård og mod gade. Særligt facadeprojektet har krævet en del koordination og opfølgning og det er glædeligt, at det synlige resultat er godt, at vi har fået udbedret væsentlige skader, og at det er lykkedes at få gennemført projektet med en relativt marginal budgetoverskridelse. Dette sidste betyder i sammenhæng med den øvrige økonomiske udvikling, at andelskronen ikke forventes at blive berørt på trods af den forholdsvis store udgift.

De mange vedligeholdelsesaktiviteter i år er for størstedelens andel foranlediget af den vedligeholdelsesplan, der blev udarbejdet i juni 2015. Her lå en stor del af de projekterede opgaver til udførelse i 2017, hvilket betyder at vi nu har udbedret en væsentlig del af det vedligeholdelsesmæssige efterslæb.

Der er heldigvis ikke anført større vedligeholdelsesprojekter til udførelse i 2018 i vedligeholdelsesplanen.

Det er stadig meget let at finde købere til andelene i vores forening, og både området og vores ejendom stiger fortsat i værdi. Der er samtidig ønsker internt om på sigt at have mulighed for at flytte til andre andele i foreningen. Vi forventer derfor at aktivere den interne venteliste, der står beskrevet i §14 stk. c i vores vedtægter, i løbet af 2018.

Bestyrelsen står generelt for en stor del af arbejdet i foreningen og det er derfor glædeligt når andre beboere giver en hånd med til ad-hoc opgaver som f.eks. at udbedre huller i asfalten i porten, fjerne



Andelsboligforeningen Bragesgade 16 - 18

klatreplanter på bagvæg, sætte nye skilte på dørtelefonerne eller hjælpe med koordinering i forbindelse med vedligeholdelsesprojekter. Tomas og Carsten har været særligt hjælpsomme i det forgangne år. Tak for det - og vi håber i bestyrelsen, at andre vil følge det gode eksempel.

Af kommentarer og tilføjelser til beretningen fremkom nedenstående:

- Formanden supplerede, at facadeprojektet efter beretningens afslutning er i gang med TDC-kablerne på facaden.
- Tülinay Ünkap spurgte til den interne venteliste. Formanden oplyste, at den interne venteliste igangsættes efter anciennitet i foreningen.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 4 - Årsrapport

Dirigenten fremlagde årsrapporten for 2016-2017. Regnskabet var forud for generalforsamlingen offentliggjort på foreningens hjemmeside

Regnskabet udviste et driftsmæssigt underskud på 790.488 kr. efter afdrag på prioritetsgæld samt udgifter til låneomlægning. Der er reserveret 826.334 kr. til imødegåelse af værdiforringelser på ejendommen.

Der blev fra forsamlingen forespurgt til posten deposita på fraflyttere på 81.478 kr. under passiver, da denne post har været med i snart mange år. Dirigenten oplyste at det tidligere er forsøgt at finde fraflytterne uden held. Når beløbet har henstået i 5 år kan beløbet indtægtsføres. Beslutningen om udbetaling af deposita på fraflyttere blev vedtaget på den ordinære generalforsamling den 4.2.2015.

Andelsværdien udgør **8.500 kr. pr. m²** (sidste år: 8.500 kr. pr. m²)

Regnskab og andelsværdi blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 5 - Ejendommens Vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Formanden orienterede om ejendommens vedligeholdelsesstand, og oplyste følgende:

I henhold til den 10 årige vedligeholdelsesplan er der i år afsat 100.000 kr. til uforudsete skader.

Der blev fra forsamlingen ytret ønsker om maling af hovedtrapperne samt nye hoveddøre til lejlighederne.

Tülinay Ünkap oplyste til ovenstående, at døre i hendes lejlighed til køkken- og fortrapper er af ringe stand og så utætte, at der kommer meget støj og røg ind i lejligheden gennem dørene fra trapperne.

Bestyrelsen vil undersøge dørenes stand, ved at kontakte en tekniker der kan gennemgå døre på hoved- og bagtrapper.



Andelsboligforeningen Bragesgade 16 - 18

Sofie Kallshøj oplyste, at hun gerne vil vise teknikeren rundt på ejendommen når han/hende kommer.

Der blev fra forsamlingen spurgt til altaner.

Formanden oplyste, at foreningen ikke havde muligheder for at optage yderligere lån, men at der er etableret en altangruppe, som undersøger mulighederne for altaner og egenfinansiering.

På den obligatoriske arbejdsdag i foreningen kunne man finde ud af hvor mange beboere der er interesseret i altaner.

Ad 6 - Indkomne forslag

Bestyrelsen stillede følgende forslag:

Forslag 1 – Fast månedlig betaling til vaskeri

Bestyrelsen stillede forslag om, at der fast hver måned opkræves 60 kr. til vaskeri hos hver beboer.

Motivation:

Da det efterhånden er umuligt for bestyrelsen at komme af med de kontanter der modtages fra beboerne i forbindelse med vaskeriet, foreslås det at der fast hver måned opkræves 60 kr. hos hver beboer. Det betyder, at man kan vaske uden at skulle "putte" penge i vaskemaskinen, da man allerede har betalt over sin månedlige opkrævning af boligafgift mv.

Med stemmerne 5 for og 4 imod og 1 blank blev **forslaget vedtaget**

Opkrævningen træder i kraft pr. 1. marts 2018.

Forslag 2 – Husorden omkring kæledyr

Sofie Kallshøj stillede forslag om at der til foreningens husorden § 5 – Husdyr tilføjes:

"Husdyr må ikke lukkes ud i opgange/fællesarealer uden opsyn"

Motivation: Sofie oplyste, at der af og til opholdt sig en akt i opgangen, og når man så åbner sin dør løber den ind

Med stemmerne 4 for og 2 imod og 4 blanke blev **forslaget vedtaget**

Forslag 3 – Husorden omkring rygning

Sofie Kallshøj stillede forslag om at der til foreningens husorden § 2 – Opgange, Gård og Fællesarealer tilføjes:

"På bag- og fortrapper samt indendørs fællesarealer er rygning forbudt".

Med stemmer 8 for og 1 imod og 1 blank blev **forslaget vedtaget**



Andelsboligforeningen Bragesgade 16 - 18

Ad 7 - Budget til godkendelse

Dirigenten gennemgik budgettet for 2017-18 og gjorde særligt opmærksomt på, budgettet var udarbejdet under forudsætning af en uændret boligafgift og med indtægt på 60 kr. pr. beboer pr. måned, jf. forslag 1

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 8 - Valg af bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og interne revisorer

Der skulle vælges ny formand for to år, da Mikkels Helbech Hansen oplyste, at han ikke ønskede at genopstille, da han går med planer om at fraflytte foreningen indenfor kort tid. Som formand valgtes Tomas Skov.

Bestyrelsesmedlemmerne Johanne Petrine Amousale Schou og Maja R. Marlet var på valg, og ønskede genvalg. Den ene af posterne for et år, da der ønskedes bedre kontinuitet i bestyrelsen. Johanne Petrine Amousale Schou og Maja R. Marlet blev genvalgt.

Derudover ønskede bestyrelsen at der indtrådte et femte medlem i bestyrelsen, jf. vedtægternes § 30. Tülinay Ünkap opstillede og blev valgt.

Som suppleanter valgtes:

Mads Olsson, B.56, 16, 1.th.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Tomas Skov, B. 16,5.sal	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem	Johanne Petrine Amousale Schou, B. 18.3.th	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem	Maja R. Marlet, B. 16.2.th.	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem	Sofie Tonø, B.18.1.tv.	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem	Tülinay Ünkap, B. 16. 3.tv.	på valg 2019
Suppleant	Mads Olsson, B. 16. 1.th.	på valg 2019

Ad 9 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Sofie Kallshøj ønskede regler for udlejning via Airbnb i foreningen, da der er et rend af gæster på trapperne.

Bestyrelsen oplyste, at det kan være svært at håndhæve foreningens vedtægter omkring godkendelse af lejekontrakter og, at bestyrelsen vil arbejde videre med et sæt regler omkring udlejning via Airbnb.

Sofie Kallshøj opfordrede beboerne til at tænke over støj i forbindelse med deres færden på opgangene, da, da der er meget lyd i ejendommen.

Sofie Kallshøj oplyste at der er meget fugt i kælderen, og hvad sker der med det vasketøj der hænges op i kælderen.

Bestyrelsen oplyste, at de på Facebook har anmodet beboerne om at lade være med at tørre tøj i kældrene pga. fugt. Bestyrelsen vil sætte skilte op i kælderen om at man ikke må tørre tøj i kælderen.



A ndelsboligforeningen B ragesgade 16 - 18

Sofie Kallshøj ønskede at arbejdsdagene i foreningen lægges fast eller at arbejdsdagene varsles i rigtig god tid – evt. med 6 måneders varsel.

De to årlige arbejdsdage blev fastsat til **første lørdag i maj** måned og **første lørdag i september** måned.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19.52

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

bragesgade.sjeldani.dk

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten og foreningens formand)
Lene Hansen, dirigent og Tomas Skov, formand

Penneo dokumentnøgle: U70EF-4AVZH-VYWXE-8NX5G-B5676-3VA1N



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.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.90.179

2018-02-08 10:47:06Z

NEM ID 

Tomas Skov

Formand

På vegne af: A/B Bragesgade 16-18

Serienummer: PID:9208-2002-2-663204040531

IP: 188.178.142.198

2018-02-08 10:47:46Z

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>