

Referat af ordinær generalforsamling 4. februar 2015

Den 4.2.2015, kl. 18.30 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.

Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog administrator Kirsten Sjeldan, som blev enstemmigt valgt.

Kirsten Sjeldan konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt og hun erklærede generalforsamlingen for beslutningsdygtig.

Der var 9 fremmødte andelshavere.

Bestyrelsens beretning

Formanden aflagde bestyrelsens beretning, han kom bl.a. ind på at det endnu har været et fint år for foreningen, set ud fra et driftsmæssigt synspunkt.

Vanen tro kan vi endnu engang fremvise et godt regnskab med et pænt overskud, baseret på en solid økonomi med faste sunde lån og et realistisk og fornuftigt budget. Det ligger bestyrelsen meget på sinde at bibeholde en stabil økonomi. Vi er flere gange i løbet af året blevet kontaktet af Nordea med tilbud på låneomlægning, som ville give en mindre årlig besparelse, men bestyrelsen har i enighed med SJELDANI afstået herfra, idet vores økonomi p.t. er tilstrækkeligt dækkende for vores driftsomkostninger, og en omlægning ville øge foreningens restgæld og dermed presse andelskronen.

I løbet af året er der foretaget en række planlagte vedligeholdelsestiltag, herunder en særlig tiltrængt udskiftning af dørtelefonerne, som nu er nye i alle lejligheder. Vi har også fået en ny trappevaskerordning med et eksternt firma. Bygningen er fortsat generelt set i god stand og vi foretager løbende en prioritering af renoveringsprojekter for at opretholde den. Den løbende vedligeholdelsesindsats klares rigtig godt på de halvårslige arbejdsweekender. Der er fortsat ingen planer om større bygningsudskiftninger, som vil være af kritisk økonomisk betydning i den kommende tid.

At vi er en sund og attraktiv forening se ved at lejlighederne stadig sælger til rigtig gode priser. Det er et tegn på, at vi bor i et godt og livligt område, som er i udvikling. Inden for nogle år åbner der en METRO et stenkast fra vores adresse. Så der er ingen grund til at tro andet end, at foreningen fortsat vil være attraktiv.

Igen i år har vi fået enkelte nye beboere og en særlig velkomst skal lyde til dem. Bestyrelsen vil gerne benytte lejligheden til at minde om, at det er vigtigt at vi husker at tage hensyn til hinanden for at vi alle kan trives. Det gælder især, når man spiller høj musik om aftenen, eller kaster et cigaretskod på gaden, eller lufter sin hund i gården uden at samle op efter den. Der har været en enkelt uheldig episode i år, som bør minde alle om, hvorfor hensyn er vigtigt. Det er heldigvis ikke et generelt problem for



foreningen. Vi er en lille andelsboligforening med rig mulighed for at kende hinanden og have en god social omgangstone.

Det at være en lille forening betyder også et fælles ansvar for at holde orden på fællesarealerne m.m. Bestyrelsen er ikke viceværter, de er beboere (ligesom jer), der blot giver et ekstra bidrag i forhold til den administrative del. Husk selv at tage ansvar, fej fx fortovet, hvis du synes det trænger, køb en kost, hvis den mangler og giv bonen videre til bestyrelsen. Vi har en fælles interesse i at få tingene til at fungere. Og tingene fungerer – men det kan blive endnu bedre.

Vi har en rigtig god forening med gode folk og gode rammer og bestyrelsen er fuld af fortrøstning om, at vi vil kunne fortsætte hermed i de kommende år.

Der var ingen kommentarer fra de fremmødte bortset fra en stor tak til bestyrelsen for det store arbejde.

Beretningen blev taget til efterretning.

Fremlæggelse af det reviderede regnskab

Kirsten Sjøldan gennemgik regnskabet.

Der er anvendt 101.550 på den løbende vedligeholdelse, heraf er de 36.000 anvendt til dørtelefonanlægget, som medlemmerne netop prioriterede skulle ordnes på sidste års generalforsamling.

Regnskabet udviste et driftsmæssigt overskud på 158.044 kr. før afdrag på prioritetsgæld. Der overføres 15.000 til "reserveret til vedligeholdelse", idet dette beløb skal anvendes i det kommende regnskabsår til løsning af problemet med radiatorstøj. 48.888 kr. blev tilført resultatkontoen. Der er herudover reserveret 354.454 til imødegåelse af værdiforringelser på ejendommen.

Bestyrelsesmedlem Maja Marlet oplyste, at beløbet til vaskeriudgifter, under note 4 vedligeholdelse, ikke er til en ny vaskemaskine, men blot reparation af den gamle. I øvrigt kunne det opfordring fra medlemmerne oplyses, at indkøbet af en ny vaskemaskine ville ligge i størrelsesorden af 40.000 kr.

Andelsværdien udgør **kr. 7.500 pr. m².**

Regnskab og andelsværdi blev enstemmigt **godkendt.**

Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Formanden orienterede om de vedligeholdelsen af ejendommen. Der har jo været nogle projekter op til diskussion og som følge deraf er der blevet prioriteret således:

- Omkring radiatorstøjen oplyste formanden, at et VVS firma nu er i gang med at finde ud af, hvad og hvorfor det banker i rørene. VVS firmaet har konstateret, at løsningen nok er, at der skal skiftes nogle rør i kælderen og på 5. sal, idet rørene tilsyneladende er monteret forkert. Problemet p.t. er, at der skal skaffes adgang til alle kælderrum og det er en udfordring af få indhentet nøgler til alle kælderrum. Udgiften til løsningen af problemet koster ca. 50.000 kr. dette beløb tages dels af vedligeholdelsesbudgettet og dels af det hensatte beløb i regnskabet til vedligeholdelse.
- Herudover er der et hængeparti med ventilationen. Der har været et firma ude for at se på problemet, men de er aldrig vendt tilbage. Så derfor skal der findes et nyt firma. Prisen forventes at ligge omkring 25.000 kr. som tages fra vedligeholdelsesbudgettet.



De fremmødte medlemmer fremkom med følgende opgaver/vedligeholdelsesopgaver:

- Køkkendøre i lejlighederne er i meget dårlig stand, det piver og blæser ind af dem.
- Indgangsdørene i trappeopgangen er ligeledes i meget dårlig forfatning

Det blev drøftet at indgangsdøren formentligt blot skal smøres, et medlem oplyste dog, at døren i nr. 18 er helt løs. Bestyrelsen vil se på problemet.

Efterfølgende drøftede medlemmerne løst eventuel opsætning af altaner på ejendommen, den debat afstedkom en drøftelse af ejendommens stand generelt, idet flere medlemmer udtrykte bekymring over, at igangsætte et altanprojekt, som måske vil koste en månedlig stigning i boligafgiften på 500 – 800 kr. og så det følgende år, skal taget måske laves. De ville gerne have sikkerhed for, at der ikke lå store vedligeholdelsesopgaver forude.

På baggrund heraf henstillede medlemmerne til bestyrelsen, at de fik udarbejdet en vedligeholdelsesplan på ejendommen. Kirsten Sjeldan kunne oplyse, at SJELDANI har nogle samarbejdspartnere, som vil udføre denne opgave inden for en prisramme af omkring 12.000 kr. Medlemmerne tilsluttede sig at opgaven blev iværksat og udført.

Orientering om henvendelse fra naboforening omkring fællesgård

Formanden orienterede om det problem, der er opstået hos naboejendommen. Nemlig at de ikke længere kan få fjernet affald, idet de tidligere har fået kørt affald ud gennem et port ved siden af ejendommen, som fører ind til den bagvedliggende ejendom og denne ejendom har nu låst adgangen. Derfor står naboejendommens affaldscontainere pt på gaden og naboejendommen har således forespurgt om det var en mulighed, at de kunne anvende "vores" gård og affaldscontainere. Advokat Irene Dahl fra SJELDANI er i gang med undersøge om der evt. er tinglyst en servitut i 1920, som faktisk bestemmer at vores 2 ejendommen kan/skal have fællesgård. Indtil videre ønsker bestyrelsen dog blot ,at de må fortsætte dialogen med naboejendommen. En adgang til vores affaldscontainere m.m. vil selvfølgelig være en økonomisk byrde, som naboejendommen Bragehus selv skal bære, eller sagt med andre ord, det skal de betale os for. De fremmødte medlemmer gav bestyrelsen mandat til at fortsætte forhandlingerne. Når der er noget mere konkret, skal der igen indkaldes til en generalforsamling.

I øvrigt har snakken med Bragehus ledt til en snak omkring et fuldstændig gårdsammenlægning, idet nogle mente, at der lå et projekt i kommunen herom, eller man kunne evt. ansøge om sammenlægning. Mere herom, når sagen er undersøgt. Der træffes ingen beslutninger om gårdsammenlægninger eller noget som helst uden at det først har været oppe på en generalforsamling.

Indkomne forslag

Bestyrelsens forslag.

2. behandling af forslag, som blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling 21.1.2014.

Forslag 1 – Sletning af vedtægternes § 9, stk. 2

I dag står der i § 9, stk. 2:

Som almindeligt depositum erlægges ud over indskuddet et beløb svarende til 3 måneders boligafgift. Andelshavere, der er indtrådt ved foreningens stiftelse, betaler dog ikke noget depositum.

Forslaget blev endeligt vedtaget med samtlige stemmer for.

Forslag 2 – Udbetaling af henstånde deposita

Såfremt forslag 1 vedtages, foreslår bestyrelsen at henstånde deposita kr. 102.151 udbetales til andelshavere og fraflyttede andelshavere. Kan fraflyttede andelshavere ikke spores tilgår deposita foreningen. Se vedhæftede liste over henstånde deposita.

Forslaget blev endeligt vedtaget med samtlige stemmer for.

Forslag 3 - Vedtægtsændring § 26, stk. 2 (ændringen er anført med fed og kursiv)

§26, stk. 2:



Forslag, herunder valg af administrator og Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, hvis det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde, *eksempelvis elektronisk fx via mail*, senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Forslaget blev endeligt vedtaget med samtlige stemmer for.

Forslag 4 – Ændring af vedtægternes § 28

I dag står der i § 28:

Referat af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og foreningens formand. Referat eller lignende information om de på generalforsamlingen truffne beslutninger bekendtgøres over for andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.

Foreslås ændret til:

Der skrives et kort referat af det på generalforsamlingen passerede. Referatet underskrives af dirigenten og formanden. Foreningens medlemmer skal senest 1 måned efter generalforsamlingen have adgang til referatet fx. via mail, eller ved omdeling eller udsendelse.

Forslaget blev endeligt vedtaget med samtlige stemmer for.

Forslag 5 – Ændring af vedtægternes § 36, stk. 2

I dag står der i § 36, stk. 2:

Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaveren senest 8 dage før den ordinære generalforsamling.

Foreslås ændret til:

Den reviderede årsrapport samt forslag til drifts- og likviditetsbudget vil blive udsendt, omdelt eller elektronisk være tilgængelig f.eks. via mail senest 8 dage før generalforsamlingen.

Forslaget blev endeligt vedtaget med samtlige stemmer for.

De anførte ændringer af vedtægten indføres nu i vedtægterne.

Fremlæggelse af budget til godkendelse

Kirsten Sjeldan fremlagde budgettet.

Der skal ikke ske stigning i boligafgiften. Likviditeten i foreningen er god omkring 800.000 vil der være ”i kassen” ved udgangen af regnskabsåret.

Der afsættes 90.000 kr. til vedligeholdelse og nyanskaffelser.

Budgettet blev enstemmigt **godkendt**.

Valg af bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og interne revisorer

Bestyrelsesmedlem Kim Larsen er fraflyttet ejendommen og der skal vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 2 år. Nyvalgt som bestyrelsesmedlem blev Sofie Tonø. Nyvalgt som suppleant blev Christina Unmack Darum.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Emil Ole Keis Mortensen	på valg 2016
Bestyrelsesmedlem	Peter Munk Hagen	på valg 2016
Bestyrelsesmedlem	Maja R. Marlet	på valg 2016
Bestyrelsesmedlem	Sofie Tonø	på valg 2017
Suppleant	Christina Unmack Darum	på valg 2016

Eventuelt

Følgende emner, bemærkninger, kommentarer blev fremført under eventuelt:

- Arbejdsweekender, skal det ind i vedtægterne og skal det have konsekvens fx betaling af bøde, hvis folk ikke møder op. Der var generelt blandt de fremmødte medlemmerne ikke opbakning bag et sådant forslag.



- Bestyrelsen opfordres til at få et samlet overblik over kælderrum og især de "forladte" gamle toiletter på køkkentrapperne.
- Det er problematisk at folk smider aviser, reklamer og andet fra postkasserne på gulvet, i stedet for selv at smide dette ud.
- Det er problematisk at folk smider deres skodder allevegne.
- Det er problematisk at folk tager andres reserverede vasketider.
- Der er problematisk at folk hensætter deres affald på køkkentrappen

Så de fremmødte medlemmer henstiller følgende til alle medlemmer af foreningen:

- **SMID SELV DINE GAMLE AVISER, REKLAMER, AFFALD OG ANDET UD.**
- **LAD VÆR' MED AT SMIDE DINE SKODDER PÅ EJENDOMMEN**
- **LAD VÆR' MED AT TAGE DE ANDRES VASKETIDER I VASKEKÆLDEREN**
- **LAD VÆR' MED AT SÆTTE DIT AFFALD PÅ KØKKENTRAPPEN – DET LUGTER**

I det hele taget var henstillingen fra de fremmødte medlemmer, at ved at vise hensyn overfor andre får du hensyn tilbage igen.

Da intet yderligere forelå, takkede formanden for god ro og orden og generalforsamlingen blev hævet kl. 20:30.

Som dirigent:

Kirsten Sjeldan (underskrives digitalt)

Som formand:

Emil Ole Keis Mortensen (underskrives digitalt)

Beretning, regnskab, budget, energimærke, vedtægter finder du på

bragesgade.sjeldani.dk/for beboer/dokumentarkiv

Hvis du tilmelder dig hjemmesiden (tilmeld/frameld e-mails)

får du altid en mail, når der kommer nye dokumenter



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.

Emil Ole Keis Mortensen

underskriver

På vegne af: A/B Bragesgade 16-18

Serienummer: PID:9208-2002-2-743562189679

IP: 193.3.61.244

10-03-2015 kl. 08:20:17 UTC

NEM ID 

Kirsten Sjeldan

underskriver

På vegne af: A/B Bragesgade 16-18

Serienummer: PID:9208-2002-2-119448169793

IP: 195.225.90.179

11-03-2015 kl. 09:06:14 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: G37UZ-8J3OT-J82SG-1D6DU-YACYQ-054ED

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>