



Tirsdag den 21. januar 2014, kl. 18:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Bragesgade 16 - 18 på adressen Bragesgade 16, 5. sal, 2200 København N.

Til stede var 9 stemmeberettigede medlemmer. 1 medlem var repræsenteret ved fuldmagt. I alt 10 medlemmer var repræsenteret.

Foreningens formand Emil Ole Keis Mortensen bød velkommen.

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning
4. Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi
5. Ejendommens vedligeholdelsestand og eventuelle modernisering
6. Indkomne forslag
7. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift
8. Valg til bestyrelsen
9. Eventuelt

Ad 1 - Valg af dirigent

Carsten Volden (SJELDANI) blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen i henhold til foreningens vedtægter var både lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Valg af referent

Kirsten Sjeldan (SJELDANI) blev valgt som referent.

Ad 3 - Bestyrelsens beretning

Foreningens formand Emil Ole Keis Mortensen gennemgik beretningen, som er vedlagt dette referat.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 4 - Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2012-2013 (foreningens 12. regnskabsår) og bemærkede, at foreningen gav et overskud på 217.043 kr. Overskuddet blev anvendt til at nedbringe prioritetsgæld med 90.089 kr. og 126.954 kr. blev overført til kommende år. Foreningen har en sund økonomi.

Andelsværdien blev fastsat til 7.500 kr. pr. m2.

Årsrapporten og andelsværdien blev godkendt af generalforsamlingen.



Ad 5 - Ejendommens vedligeholdelsestand og eventuelle modernisering

Formanden gennemgik oversigt over kommende vedligeholdelsesopgaver og bemærkede at rottesikring af faldstammer var afsluttet.

Generalforsamlingen ønskede, at vedligeholdelsesopgaverne prioriteres således: 1. prioritet: Radiatorstøj, 2. prioritet: Udskiftning / reparation af dørtelefoner og 3. prioritet: Udskiftning af ventilationsmotorer.

Ad 6 - Indkomne forslag

Der var indkommet følgende forslag til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – Sletning af vedtægternes § 19, stk. 2

Nuværende formulering:

”Som almindeligt depositum erlægges et beløb svarende til 3 måneders boligafgift. Andelshavere, der er indtrådt ved foreningens stiftelse, betaler dog ikke noget depositum” blev foreslået slettet fra foreningens vedtægt, da der ikke længere er behov for sikkerhed ud over andelsværdien i de enkelte lejligheder.

Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget. Imidlertid kræver foreningens vedtægter, at mindst 2/3 dele af foreningens medlemmer er til stede på generalforsamlingen, for at der kan træffes endelig beslutning om forslaget. Der vil derfor blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor endelig beslutning om dette forslag kan træffes.

Forslag 2 – Udbetaling af henstående deposita

Såfremt forslag 1 bliver vedtaget, foreslår bestyrelsen, at henstående deposita (102.151 kr.) udbetales til andelshaverne, herunder også fraflyttede andelshavere. Hvis fraflyttede andelshavere ikke kan spores, indtægtsføres deposita i foreningen. **Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**

Forslag 3 – Vedtægtsændring § 26, stk. 2 (tilføjelse er anført med *fed og kursiv*)

”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 vis, *eksempelvis elektronisk fx via mail*, senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.”

Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget. Imidlertid kræver foreningens vedtægter, at mindst 2/3 dele af foreningens medlemmer var til stede på generalforsamlingen, for at der kunne træffes endelig beslutning om dette forslag. Der vil derfor blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der vil blive taget endelig beslutning om dette forslag.

Forslag 4 – Vedtægtsændring § 28

Nuværende formulering:

”Referat af generalforsamlingen underskrives af dirigenten og foreningens formand. Referatet eller lignende information om de på generalforsamlingen truffede beslutninger bekendtgøres overfor andelshaverne senest en måned efter generalforsamlingens afholdelse.”

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

Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget. Imidlertid kræver foreningens vedtægter, at mindst 2/3 dele af foreningens medlemmer er til stede på generalforsamlingen, for at der kan træffes endelig beslutning forslaget. Der vil derfor blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der vil blive taget endelig beslutning om dette forslag.

Forslag 5 – Vedtægtsændring § 36, stk. 2

Nuværende formulering:

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



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

Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget. Imidlertid kræver foreningens vedtægter, at mindst 2/3 dele af foreningens medlemmer var til stede på generalforsamlingen, for at der kunne træffes endelig beslutning om dette forslag. Der vil derfor blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der vil blive taget endelig beslutning om dette forslag.

Ad 7 - Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift

Dirigenten gennemgik budgettet for 2013-2014.

Budgettet samt forslag om uændret boligafgift blev godkendt af generalforsamlingen.

Ad 8 - Valg til bestyrelsen

På valg var formand Emil Ole Keis Mortensen og Peter Munk Hagen, som begge blev genvalgt. Derudover blev Maja R. Marlet valgt. Suppleant Sofie Tonø blev genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Emil Ole Keis Mortensen	Formand	(på valg i 2016)
Peter Munk Hagen	Bestyrelsesmedlem	(på valg i 2016)
Maja R. Marlet	Bestyrelsesmedlem	(på valg i 2016)
Kim Larsen	Bestyrelsesmedlem	(på valg i 2015)
Sofie Tonø	Suppleant	(på valg i 2015)

Ad 9 - Eventuelt

Følgende spørgsmål/bemærkninger/henstillinger blev nævnt:

- Flere er generet af høj musik. Det er svært at sove p.g.a. larm om natten. Tag hensyn til dine naboer.
- Når du smider dine cigaretskodder ud af vinduet og ned på gaden, så ryd op efter dig selv.
- Fjern din hunds efterladenskaber selv.
- Døren ud til gården nr. 16 står tit åben, det trækker meget. Luk den.
- Formand Emil vil kigge på døren.
- Der skal ryddes op i det fælles kælderrum. Der er ikke kælderrum til alle, måske derfor så meget rod i det fælles rum.
- Flere sagde at rodet var storskrald. Vi skal sørge for det blive afhentet. Det afhentes 2 x årlig.
- Cykler trænger til oprydning.
- Vi skal huske at holde arbejdsweekender og ikke springe dem over.
- Ide lad os lave en "tour de chambre", så vi får set hinandens lejligheder. Det var der stemning for.

Da intet yderligere forelå blev generalforsamlingen hævet.

Carsten Volden
Dirigent

Emil Ole Keis Mortensen
Formand

Formandens beretning

Velkommen til årets generalforsamling, hvor vi vil gøre status på året der er gået samt se fremad for det kommende år.

Det overståede år kan bedst beskrives som et roligt år for andelsforeningen, hvilket er godt set ud fra et driftsmæssigt synspunkt, idet vi hverken har haft oversvømmelser i kældre eller andre større udfordringer.

Vi har bl.a. herfor igen kunne fremvise et godt regnskab med et pænt overskud, baseret på en solid økonomi med faste sunde lån og et realistisk og fornuftigt budget.

Der har ikke været udført nogle større arbejder på bygningen, som generelt set er i god stand. Vi har malet port og døre og rengjort gården, men ellers klarer vi den løbende vedligeholdelse via de halvårige arbejdsweekender. Der er fortsat ingen planer om større bygningsudskiftninger som vil være af kritisk økonomisk betydning i den kommende tid. Der er dog et mindre efterslæb på enkelte vedligeholdelsesopgaver som vi skal have udført i det kommende år, jf. senere gennemgang af vedligeholdelsesprojekter, men det er mindre beløb set i det store perspektiv, og der er penge til det!

At vi er en sund og attraktiv forening, ses også i at lejlighederne sælger til rigtig gode priser. Det er et tegn på at bor i et godt og livligt område som er i fortsat udvikling. Kultur- og fritidstilbud gennem Nørrebrohallen, Den Røde Plads og Nørrebrogade gør området populært, og inden for nogle år åbner der Metro et stenkast fra vores adresse. Så der er ingen grund til at tro andet, end at vi i mange år endnu vil kunne sælge lejligheder til en god pris på markedet.

Der har i år været en vis udskiftning af beboere, og der skal lyde en særlig velkomst til de nye. Det er dejligt med nyt blod i foreningen. Udskiftning er dog også lig forandring. Nye medlemmer af bestyrelsen samt nye beboere er lig med nye vaner og glemt historik. Vi skal finde vores egen sociale balance hvor der er plads til hinanden, både sammen og hver for sig.

Det er vigtigt, at vi husker at tage hensyn til hinanden for at vi alle kan trives. Dvs. at man tænker på sine naboer inden man spiller musik i de sene aftentimer, kaster et cigaretskod ud af vinduet eller lufter sin hund i gården uden at samle op efter den.

Vi er en lille andelsforening med masser af potentiale for at kunne kende hinanden og have en god social omgangstone. Det at være en lille forening har dog også en bagside. Vi har f.eks. ingen vicevært, og det betyder et fælles ansvar for driften.

Vi ejer alle bygningen sammen, og vi er alle fælles en ejendom til ca. 21,5 mio. kr., dens gæld og det årlige budget på ca. 1 mio. kr. Vi skal hjælpes om opgaverne. Bestyrelsen er ikke viceværter. De er beboere der blot giver et ekstra bidrag ift. det administrative. Vi har derfor en fælles interesse for at ting fungerer. Det bliver udfordringen det næste år som jeg ser det, med de mange nye beboere.

Tag ansvar hvis du ser noget du kan hjælpe med. Skift den pære som er sprunget – køb en ny og giv kvitteringen til kassereren. Fej fortorvet hvis du synes det trænger – der står en kost i porten.

Vi har en rigtig god forening med potentiale for at danne nogle gode rammer for liv. Men den er ikke bedre end vi selv gør den til. Lad os gøre den god.



Dette dokument er underskrevet med NemID af:

Carsten Østergaard Volden på vegne af A/B Bragesgade 16-18 som underskriver, serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573, ip: 94.189.37.106, 18/03 2014 kl. 09:30:32 UTC

Emil Ole Keis Mortensen på vegne af A/B Bragesgade 16-18 som underskriver, serienummer: PID:9208-2002-2-743562189679, ip: 193.3.61.244, 24/03 2014 kl. 09:27:49 UTC

Penneo dokumentnøgle: 1LZ30-UZAY5-DUEWI-F1MU0-UHYIE-3N3CO