



Referat fra ordinær generalforsamling den 4. marts 2021

Torsdag den 4. marts 2021 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Bragesgade 16-18 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt online via Teams

Tilstede var 13 medlemmer, i alt 13 stemmer.

Foreningens formand Tomas Skov bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 og 2- Valg af dirigent og referent

Lene Hansen blev valgt som dirigent og Gitte Illum som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Dirigenten oplyste, at der er indkommet et forslag (forslag 4) om at andelsværdien hæves. Dette forslag vil blive behandlet under pkt. 5 Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.

Ad 3 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Der har pågået arbejder i foreningen i årets løb i form af:

Dørprojektet er afsluttet og betalt. Alle lejlighedsdøre er blevet udskiftet, både for- og bagtrappe, dog undtaget fordøre på 5.sal da disse var i ny stand. Alle låse er blevet udskiftet, både til lejligheder, postkasser og alle fællesdøre inkl port. Alle lejligheder er blevet udstyret med systemnøgler, sådan at alle nu kun skal bruge en enkelt nøgle til at komme ind alle steder.

Trærammen (både ude og inde) omkring de trekantede vinduer (over opgangsdørene mod gaden) er blevet restaureret og malet.

Der er blevet rensset køkkenfaldstammer og rensset alle brønde i gården. Derudover rensset lokal forstopping ved toilet faldstamme i lejlighed nr. 18, 1.tv.

Der er kommet nye navneskilte på hoveddørene, fælles og ens design for alle.

Dørtelefonerne i nr. 16 er repareret – der forestår hængepartier som bestyrelsen er bekendt med.

Dørpumpe er blevet justeret i nr. 18.



Andelsboligforeningen Bragesgade 16 – 18



Der har været en eksklusion af en andelshaver i 2020. Vi byder ny andelshaver velkommen.

Der vil blive skiftet til elektroniske varmemålere i lejlighederne i 2021, således at Brunata kan fjernaflæse vores varmemålinger. De nye varmemålere er desuden mere præcise.

2021 vil være året, hvor bestyrelsen vil arbejde med at energioptimere ejendommen således, at der kan opnås et energimærke 'C'. Det er vigtigt at fokusere på at opnå Energimærke 'C', sådan at foreningen ikke bliver ramt af en værdiforringelse ift. ny lovgivning (Lejelovens § 5, stk. 2). Der er derudover en del energioptimerende tiltag der ville kunne spare foreningen penge hvert år. Det drejer sig i første omgang primært om nogle VVS opgaver i fyrrum og kælder – samt en udskiftning af alle lamper på indendørs fællesarealer til LED med sensorer. Det håbes at disse tiltag vil være nok til at opnå energimærke 'C'. Såfremt Energimærke 'C' ikke opnås herved, starter det undersøgende arbejde, med hvilke energioptimerende tiltag foreningen derudover kan igangsætte, herunder evt. isolering af kælderlofter (større projekt).

Bagtrappeprojektet, som blev vedtaget på sidste års generalforsamling, er derfor udskudt indtil videre.

Der er blevet lavet en ny valuarvurdering.

Foreningens energimærke er udløbet og der skal laves en ny energimærke-rapport. Foreningens kontakt på dette har dog været travl her i februar og udarbejdning af rapport er derfor udskudt indtil næstkommende mulighed for en inspektion.

Oversigt over kælderrum er nu etableret. To 'ejerløse' kælderrum er tømt til arbejdsdag og uddelegeret til lejlighederne nr. 18, 2. tv. og 16, st. th, som tidligere ikke havde noget kælderrum. Lejligheden nr. 18, St er nu den eneste uden officielt kælderrum, denne lejlighed deler dog pt. kælderrum med lejlighed nr. 18. 2th.

Den nye 'venteliste' for andelshavernes bekendte, har været i brug 2 gange i 2020, hvor vi har budt 2 nye andelshavere velkomne.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 4 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2019-2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 67.274 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 164.222 kr.

Dirigenten oplyste at ejendommen har fået udarbejdet en ny valuarvurdering som er 700.000 kr. højere end den værdi, der fremgår i regnskabet under aktiver. Revisor har pga. travlhed ikke kunne nå at indberegne den nye valuarvurdering.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "D".

I henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	26.000.000 kr.





	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	20.800 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	3.274.825 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	2.620 kr. pr. m2
Boligafgift		
H1	Månedlig boligafgift ...	62,16 kr. pr. m2
Teknisk andelsværdi		
K1	Andelsværdi ...	8.947 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	10.841 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	19.788 kr. pr. m2
Vedligeholdelse		
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Ja (2019)
Friværdi		
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	46 %

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **8.800 kr.** (sidste år: 8.500 kr.pr m2).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Ejendommens Vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Bestyrelsen orienterede om ejendommens vedligeholdelsesstand, og oplyste følgende:

Foreningen arbejder på at få energioptimeret deres energimærke fra 'D' til 'C'. Det er det energioptimerende arbejde der vil være i fokus i år. Dette er for at undgå værdiforringelse ift. ny lovgivning samt for at fokusere på det vedligeholdelsesarbejde der kan spare foreningen penge på forholdsvis kort sigt.

Bestyrelsens samlede overblik over energioptimerende arbejder er lavet ud fra:

- Nuværende Energimærke-rapport (fra 2011)
- Vedligeholdelsesplanen
- Rapport over finansiering af energioptimerende arbejder samt bagtrappeprojekt, udarbejdet af Trio Arkitekter.

Dette års vedligehold og energiforbedrende arbejde:

ELEKTRIKER ARBEJDE

KÆLDER

- Udskiftning af belysningsarmaturer til LED og etablering af sensorer
OBS: evt. koordineres med mulig kælderloft isolering.
- Udskiftning af ældre el installationer, specifikt eksisterende gamle stofledninger
- kælderventilation : etabler ventilation mod gård så at der opstår naturlig ventilation



Andelsboligforeningen Bragesgade 16 – 18



BEGGE OPGANGE på både for- og bagtrappe (dvs. 4 trappeopgange i alt):

- udskiftning af eksisterende belysningsarmaturer til LED
- etablering af sensorer

VVS ARBEJDER

KÆLDERRUM og VARMECENTRAL

- Efterisolering af installationer, hvor isolering er manglende eller defekt. Eks. uisolerede rør til varmtvandsbeholder.
- Servicetjek af varmeanlæg
- Udslamning af varmtvandsbeholder
- Rens varmeveksler for tilkalkning
- Eftergang af ventilers funktion, f.eks. termostat ventil, ballofixer og CirCon ventiler.
- Udskift den automatisk modulerende pumpe/cirkulationspumpe på brugsvandsanlæg.
- Reparation af radiator hos lejer, Rikke Alslev (muligvis blot udskiftning af termostat)

Bestyrelsen vil tage stilling til hvilke andre arbejder der kan være nødvendige for at opnå et energimærke 'C' – herunder mulig isolering af kælderloftet.

Ad 6 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 – bemyndigelse til at skifte revisor

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at finde en ny revisor inden næste års regnskabsafreggelse.

Motivation: Revisor Per Larsen har valgt at sige tak for denne gang – han har været revisor siden stiftelsen i år 2001 og nu må foreningen prøve en ny revisor.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 – ændring af foreningens husorden

Tülinay Ünkap stiller forslag om at foreningens husorden § 3 ændres.

I dag står:

§ 3 – STØJ O.A.

Af hensyn til natteroen i ejendommen må der ikke støjes, spilles musik el.lign. mellem kl. 22.00 og kl. 7.00 i hverdage.

Vinduer skal holdes lukket ved afspilning af høj musik.

Boremaskiner og andet støjende værktøj må ikke bruges mellem kl. 22.00 og 7.00. I weekender og helligdage ikke før kl. 09.00 om morgenen.

Fester skal varsles senest 1 uge før den afholdes, ved f.eks. opsætning af skilte på trapperne, ellers rundsendelse af skrivelser til de øvrige beboere.



Andelsboligforeningen Bragesgade 16 – 18



Ved fester forudsættes det, at der skrues ned for musikken efter kl. 02.00.

Ønskes ændret til (ændringen er anført i **rød** skrift):

§ 3 – STØJ O.A.

Af hensyn til natteroen i ejendommen må der ikke støjes, spilles musik el.lign. mellem kl. 22.00 og kl. 7.00 i hverdage.

Vinduer skal holdes lukket ved afspilning af høj musik.

Boremaskiner og andet støjende værktøj må ikke bruges mellem **kl. 20.00** og 7.00. I weekender og helligdage ikke før kl. 09.00 om morgenen.

Fester skal varsles senest 1 uge før den afholdes, ved **opsætning af seddel i opgangen**.

Ved fester forudsættes det, at der skrues ned for musikken efter kl. 02.00.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 4 – Andelsværdi

Sofie Schwedler Kallshøj stiller forslag om at andelskronen hæves.

Forslaget blev **vedtaget** (blev behandlet under pkt. 4)

Forslag 5 – toilet i depotrum

Viola Capriola & Tommaso Sarti stiller forslag om at toilettet i deres depotrum fjernes.

Motivation: Toilettet ønskes fjernet af hensyn til indretningen og hygiejnen i depotrummet.

Da der ikke var noteret nogen økonomi i det stillede forslag blev der stillet ændringsforslag som lyder:

Ændringsforslag:

Såfremt der forefindes toilet i depotrummet på bagtrappen, må dette gerne fjernes for andelshavers egen regning – dog skal bestyrelsen godkende at toilettet fjernes.

Forslaget blev herefter **enstemmigt vedtaget**.

Ad 7 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2020-2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2020-2021

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 8 - Valg

På denne generalforsamling havde formand Tomas Skov ønsket at fratræde. Der skulle derfor vælges en ny formand for 1 år. Signe Dyrmos Nørregaard blev valgt som formand for foreløbigt et år. Derudover var bestyrelsesmedlem Nick Hansen på valg og modtog genvalg. Derudover skulle der vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år, da Johanne Petrine Amousale Schou var udtrådt af bestyrelsen og Mads Olsson var fraflyttet foreningen. Som nye bestyrelsesmedlemmer for to år blev Mathias Vestergaard Christiansen og Tobias Hjelmberg Jensen valgt. Da Signe Dyrmos blev valgt, som formand skulle Signes bestyrelsespost for 1 år besættes. Som bestyrelsesmedlem for et år blev Laurits Flensted-Jensen valgt.

Som suppleanter blev Marie Sepstrup og Jonas Bove Korfitzen valgt.



Andelsboligforeningen Bragesgade 16 – 18



Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Signe Dyrmosse Nørregaard	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Nick Hansen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Mathias V. Christiansen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Laurits Flensted-Jensen	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Tobias Hjelmberg Jensen	på valg i 2023
1. Suppleant	Marie Sepstrup	på valg i 2022
2. Suppleant	Jonas Bove Korfitzen	på valg i 2022

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 9 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Der fremkom ingen indlæg under eventuelt.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19.25

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

<http://bragesgade.sjeldani.dk/>

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten, og formanden ---
Lene Hansen (dirigent) Signe Dyrmosse Nørregaard (formand))



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: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-03-12 09:09:28Z

NEM ID 

Signe Dyrmosé Nørregaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Bragesgade 16-18

Serienummer: PID:9208-2002-2-910046656619

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-03-12 16:19:23Z

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>