



Referat fra ordinær generalforsamling den 31. januar 2022

Mandag den 31. januar 2022 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Bragesgade 16-18 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Nørrebrohallen, Nørrebrogade 208 (lokale 1), 2200 København N.

Tilstede var 8 medlemmer, 0 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 8 stemmer.

Foreningens formand Signe Dyrmosé Nørregaard bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 og 2- Valg af dirigent og referent

Lene Hansen fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Dirigenten oplyste, at der ikke var fremmødt 2/3 af foreningens medlemmer på denne generalforsamling, hvorfor forslagene om ændring af foreningens vedtægter ikke ville kunne vedtages endeligt på denne generalforsamling. Hvis forslagene til vedtægtsændringer opnår mere end 2/3 deles flertal blandt de fremmødte på denne generalforsamling vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling (iht. vedtægterne § 27, hvor forslagene igen vil blive behandlet. Hvis forslagene bliver stemt igennem på den ekstraordinære generalforsamling med mere end 2/3 deles flertal, vil forslagene være endeligt vedtaget.

Ad 3 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Ny bestyrelse: Vi har internt vedtaget ny rollefordeling og nyt årshjul for møder. Vi har nu en formand, en næstformand, en kasserer og to med fælles ansvar for arbejdsdag.

Arbejdsdage 2021: Forårets arbejdsdag aflyst pga corona - dog blev rens af vaskemaskine, fejning af gård udført på egen hånd af enkelte beboere - tak for det! Efterårets arbejdsdag - the usual tasks blev udført efter 1/1,5 års pause - godt gået!



Andelsboligforeningen Bragesgade 16 – 18



Baggården: Der er anlagt en lille gårdhave med urter, grøntsager og blomster af Signe og Viola som det håbes at alle nyder at kigge på og opholde sig i. Gårdhaven er selvbetalt af Signe og Viola, men alle er selvfølgelig velkomne til snuppe lidt urter eller smage en tomat m.m. :)

Affaldssortering: Alle i KBH kommune har fået nyt miljøskab - koden postomdelt til alle (står skrevet i mail om miljøskab). Koden er: 4444.

Radiatorer: Vi har fået installeret fjern-varmemålere på radiatorer - og desuden senest fået repareret/service på radiatorer og fjernvarme indstillinger.

Vedligehold og energiforbedrende arbejde i fyrrum og kælder Elektriker og VVS arbejde fra vedligeholdelsesplan - dertil er nogle af tingene udført på baggrund af krav fra købstæderne forsikring i.fbm. med deres rørtjek, hvor diverse ting skulle udbedres for at vi ikke steg betragteligt i forsikringsindbetaling. Følgende er ordnet:

- Løs elektrisk forbindelse ved vaskemaskine
- isolation af rør
- 2 pumper udskiftet
- udslamning/kemisk rens af varmtvandsbeholder
- udskiftning af ekspansionsbeholder
- rens af varmeveksler
- eftergang af alle ventiler, ballufixer og termostater (opgave tilføjet til arbejdsdag - massér ventiler)
- circon ventil repareret så der kommer hurtigere vand til 18, tv

Service aftale dertil indgået for rensning af varmtvandsbeholdere

Udskiftning af hovedmåler for fjernvarmevand (hofor)

Tagrensning: service for rensning af tagrender indgået for hvert andet år

Vandskader/læk: Der har været en del læk, vandskader og lign. i løbet af 2021

- **Vandskade i nr. 18;** læk i forgrening bag toilet i nr. 18. [2.tv](#) - derefter vandskade mellem etager [2.tv](#) og [1.tv](#).
- **Læk i fyrrum,** mindst 5 enkeltstående læk fra ventiler i løbet af ca. 1,5 måned.
- **Vaskemaskine:** Mistanke om læk, men læk ikke fundet af servicemand. Notits at vi skal have større fokus på rens månedligt.

Ny revisor: vi fik ny revisor i sommer, da vi blev opsagt af den gamle revisor.

Ny valuarvurdering: Vi har fået foretaget en ny valuarvurdering

Ny energimærkerapport niveau C På grund af fokus og prioriteringer af energiforbedrende arbejder de sidste 2 år, har vi nu fået nyt energimærke, hvor vi er blevet opgraderet til C! Det er stærkt gået!

Farvel til gamle beboere og velkommen til nye:

- **NR 16, [3.th](#):** Sofie og Thomas er flyttet. Troels+Sofia er flyttet ind - velkommen til!

Næste år: Bestyrelsen har opsamlende møde efter GF, hvor vi regner med at lave en plan om eventuelle fortkommende vedligeholdelsesopgaver i 2022. Der er dog umiddelbart ikke nogle kæmpe opgaver i sigte. Eksempler på fortkommende opgaver kunne være

- **Overvej installation af fjernaflæsere for vand næste år?**
- **Elektriker og ventilations arbejder:** Evt. udskiftning af ældre el-installationer i kælderen: specifikt eksisterende gamle stofledninger. Vi overvejer dog om ældre el-installationer beholdes for nu, da det kan blive en meget stor udgift såfremt mere end blot et par stofledninger skal skiftes. *Kælderventilation: etabler ventilation mod gård så at der opstår naturlig ventilation.*
- **Arbejdsdag opgaver kunne være:**



Andelsboligforeningen Bragesgade 16 – 18



1. *BEGGE OPGANGE på både for- og bagtrappe (dvs 4 trappeopgange i alt): udskiftning af eksisterende belysningsarmaturer til LED med indbygget sensor (billig LED sensor-løsning)*
2. *slange glemt fra facaderenovering - stikker ud af vindue ved tørretumbler*
3. *glassten i stykker*
4. *massér ventiler med gult tape på?*
5. *tætningslister på døre*
6. *stabilisering gelænder ved Nick*

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 4 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2020-2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 51.343 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 165.768 kr.

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 "C".

I henhold til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ... 31. januar 2022

A1	Foreningens navn ...	AB Bragesgade 16-18
A2	Adresse ...	Bragsgade16-18, 2200 København N
A3	CVR-nr. ...	26 32 96 98

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	Nej
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	27.650.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	22.120 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	3.274.825 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	2.620 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Årlig boligafgift ...	746 kr. pr. m2
----	-----------------------	----------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	11.217 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	10.650 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	21.867 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2019)
----	--	-----------

Friværdi

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	52 %
---	--	------



Andelsboligforeningen Bragesgade 16 – 18



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 **10.656 kr.** (sidste år: 8.800 kr.pr m2).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Ejendommens Vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Formanden orienterede om ejendommens vedligeholdelsesstand, og oplyste følgende:

Bestyrelsen vil arbejde på:

- Installation af fjernvarmeaflyst vandmåler.
- Udskiftning af ældre el-installationer. F.eks. skift til LED-lamper.
- Installation af ventilation i kælderen mod gård, så der opstår naturlig ventilation

Bestyrelsen holder et par uger efter generalforsamlingen møde, hvor der lægges en plan.

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 – tilføjelse til husorden omkring vedligeholdelse, jf. vedtægternes § 10.1

Bestyrelsen stiller forslag om at der til foreningens husorden tilføjes § 8 – Vedligeholdelse

§ 8 – Vedligeholdelse

I foreningens vedtægter, er det beskrevet, hvilke vedligeholdelsesopgaver andelshaveren skal sørge for og hvilke vedligeholdelsesopgaver foreningen tager sig af (§ 10).

Nedenfor ser du eksempler på vedligeholdelsesopgaver og oplysning om, hvem der skal tage sig af opgaven:

	Hvem skal betale
Afløb i køkken og bad, ud til den lodrette faldstamme ...	Andelshaver
Termostater / radiatorer ...	Andelshaver
Reparation af vandhaner og pakninger ...	Andelshaver
Cisterner der løber ...	Andelshaver
Udskiftning af vandhaner...	Andelshaver
Punkterede ruder ...	Foreningen
Smadrede vinduer ...	Foreningen
Låse og håndtag på hoveddør/døre inde i lejligheden	Andelshaver





El-kontakter ...	Andelshaver
Revner i eller ituslået håndvask eller toilet ...	Andelshaver
Køleskab, komfur o.l. ...	Andelshaver
Udskiftning / vedligeholdelse af yderdøre ...	Foreningen
Lodrette rør og forgreninger...	Foreningen
Vandrette rør ...	Andelshaver
Faldstammer inde i lejlighederne ...	Foreningen
Vedligeholdelse af gulve i lejlighederne ...	Andelshaver
Vedligeholdelse af vægge ...	Andelshaver
Vedligeholdelse af badeværelse (gulve og vægge) ...	Andelshaver

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 - vedtægtsændring af § 10.6 - Vedligeholdelse

Bestyrelsen foreslår at vedtægternes § 10.6 ændres

I dag står der:

§ 10.6 Bestyrelsen kan i særlige tilfælde give dispensation.

Forslås ændret til:

§ 10.6 Bestyrelsen kan i særlige tilfælde give dispensation til ikke at deltage i arbejdsdagen. Særlige tilfælde kan betegnes som eksempelvis, hvis andelshaveren skal deltage ved begravelse, akut sygdom eller lignende uforudsete akutte hændelser der hindrer andelshaverens i øvrigt ellers planlagte deltagelse.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**. Da der ikke var fremmødt tilstrækkelig mange medlemmer på denne generalforsamling, til at træffe endelig afgørelse om forslaget til ændring af foreningens vedtægt, skal forslaget tages til behandling på en kommende ekstraordinære generalforsamling.

Forslag 4 - vedtægtsændring af § 10.8 - Vedligeholdelse

Bestyrelsen foreslår at vedtægternes § 10.8 ændres

I dag står der:

§ 10.8 Til sikkerhed for betalingen af beløbet opkræves hver måned kr. 100,- via den månedlige opkrævning af ydelser til foreningen. Hvis medlemmet har deltaget i arbejdsdagene tilbagebetales beløbet efter udgangen af foreningens regnskabsår, har medlemmet ikke deltaget i arbejdsdagene tilgår beløbet foreningen. Manglende betaling af beløbet har samme retsvirkning som manglende betaling af boligafgift, jf. § 24.

Forslås ændret til:

§ 10.8 Til sikkerhed for betalingen af beløbet opkræves hver måned et depositum på kr. 100,- (mulkfordring) via den månedlige opkrævning af ydelser til foreningen. Hver gang medlemmet har deltaget i én arbejdsdag tilbagebetales halvdelen af det årlige depositum, dvs. 600 kroner. Tilbagebetaling af depositum sker umiddelbart måneden efter den pågældende overståede arbejdsdag, ved at modregne den sædvanlige månedlige opkrævning af ydelser til foreningen. Har medlemmet ikke deltaget i arbejdsdagene tilgår beløbet foreningen. Manglende betaling af beløbet har samme retsvirkning som manglende betaling af boligafgift, jf. § 24.

Motivation: Bestyrelsen ønsker at gøre det mere synligt at man får depositum retur direkte efter udført arbejde til en arbejdsdag. Samtidig skal det være så nemt for bestyrelsen som muligt at administrere tilbagebetaling af depositum og undgå for meget bøvl ved eksempelvis til/fraflytning af andelshavere. deltagelse.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**. Da der ikke var fremmødt tilstrækkelig mange medlemmer på denne generalforsamling, til at træffe endelig afgørelse om forslaget til ændring af foreningens vedtægt, skal forslaget tages til behandling på en kommende ekstraordinære generalforsamling.





Forslag 5 – vedtægtsændring af § 13.3 - Husorden

Bestyrelsen foreslår at vedtægternes § 13.3 ændres

I dag står der:

§ 13.3 Et medlem har altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

Forslås ændret til:

§ 13.3 Et medlem har altid ret til at holde servicehund, eksempelvis førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

deltagelse.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**. Da der ikke var fremmødt tilstrækkelig mange medlemmer på denne generalforsamling, til at træffe endelig afgørelse om forslaget til ændring af foreningens vedtægt, skal forslaget tages til behandling på en kommende ekstraordinære generalforsamling.

Forslag 6 – vedtægtsændring af § 14.1, litra e - Overdragelse

Bestyrelsen foreslår at vedtægternes § 14.1, litra e ændres

I dag står der:

§ 14.1, litra e:

Til personer, som indstilles af andre andelshavere i foreningen. Hver andelshaver kan indstille maksimalt en person, som kan overtage boligen. Indstiller flere andelshavere i foreningen en person, vil personen, som er indstillet af den andelshaver med længst anciennitet i foreningen, tællende fra sidst andelshaveren indstillede en, dog længst fra andelshaveren flyttede ind i sin nuværende bolig, have fortrinsret.

Foreslås ændret til:

§ 14.1, litra e:

Til eksterne personer, som indstilles af andre andelshavere i foreningen. Hver andelshaver, med undtagelse af den der fraflytter sin bolig, kan indstille maksimalt én ekstern person, som mulig overtager af boligen. Eksterne personer indstillet af andelshavere placeres på en liste af bestyrelsen. Rækkefølgen for personer på den eksterne liste afhænger af den tilhørende indstillende andelshavers anciennitet på den eksterne liste. Den eksterne person indstillet af den andelshaver med højest anciennitet på den eksterne liste, har fortrinsret til boligen. Andelshaverens anciennitet på den eksterne liste tæller fra at andelshaveren sidst fik ens egen eksternt indstillede person ind i foreningen. Hvis andelshaveren endnu ikke har fået ens egen eksternt indstillede ind i foreningen, gælder andelshavers egen indflytningsdato i nuværende bolig. Såfremt to andelshaverne har den samme anciennitet på den eksterne liste, da har den andelshaver med længst anciennitet i sin nuværende bolig, fortrinsret.

deltagelse.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**. Da der ikke var fremmødt tilstrækkelig mange medlemmer på denne generalforsamling, til at træffe endelig afgørelse om forslaget til ændring af foreningens vedtægt, skal forslaget tages til behandling på en kommende ekstraordinære generalforsamling.

Ad 7 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021-2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2021-2022

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.





Ad 8 - Valg

På denne generalforsamling var formand Signe Dyrmosé Nørregaard på valg, og blev genvalgt. Derudover var bestyrelsesmedlem Laurits Flensted-Jensen på valg og blev genvalgt. Bestyrelsesmedlem Mathias V. Christiansen ønskede at fratræde, så der skulle vælges et nyt bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode. Jonas Bove Korfitzen blev valgt som bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode.

Som suppleanter blev Maria Sepstrup og Kamilla Merkert Jørgensen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Signe Dyrmosé Nørregaard	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Nick Hansen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Jonas Bove Korfitzen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Laurits Flensted-Jensen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Tobias Hjelmberg Jensen	på valg i 2023
1. Suppleant	Maria Sepstrup	på valg i 2023
2. Suppleant	Kamilla Merkert Jørgensen	på valg i 2023

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 9 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

En andelshaver ønskede, at man kan få arbejdsopgaver tildelt, såfremt man ikke kan deltage på arbejdsdagene pga. ens arbejdssituation og så dokumentere, at man har udført opgaven.

Bestyrelsen svarede at det kan betyde meget ekstraarbejde for bestyrelsen, men at bestyrelsen vil give dispensation og vil teste det i 2022. Hvis det bliver for meget ekstraarbejde for bestyrelsen og de øvrige deltagere, bortfalder dispensationen.

En andelshaver i nr. 18 undskyldte for den larm, som andelshavers roomie har forårsaget. Andelshaver har påtalt uroen overfor roomien, og hvis det ikke bliver bedre, bliver roomie bedt om at flytte.

Der fremkom ønsker om tonen på foreningens Facebook-gruppe bliver bedre.

Bestyrelsen spurgte til om medlemmer var interesseret i at se referater fra bestyrelsesmøder. Det var der stor interesse for fra forsamlingen, så kan man som andelshaver følge med i hvad der sker.

En andelshavers dørklokke virkede ikke, og spurgte om der var andre der havde problemet med dørklokken. Svaret var nej. Hvis man oplever problemer med dørklokken, skal man skrive til bestyrelsen.

En andelshaver oplyste at der var problemer med porten. Dette problem arbejder bestyrelsen videre på.

Arbejdsdagene i 2022 bliver afholdt 1. søndag i maj og 1. søndag i september.



Andelsboligforeningen Bragesgade 16 – 18



Da intet yderligere forelås, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:33

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 Dyrmosø 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

2022-02-07 09:06:42 UTC

NEM ID 

Signe Dyrmosé Nørregaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Bragesgade 16-18

Serienummer: PID:9208-2002-2-910046656619

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-02-07 18:33:33 UTC

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>