

Referat fra ordinær generalforsamling den 30. januar 2023

Mandag den 30. januar 2023 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 12 medlemmer, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 16 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.

Ad 3 - Beretning

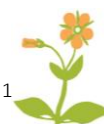
Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Arbejdsdage - begge dage velgennemført

- Hver anden blev afholdt en søndag, som vedtaget på sidste GF. Fungeret godt.
- Udført sædvanlige arbejdsdag opgaver
- Efterårets arbejdsdag: udskiftning af LED lamper omgang 1 → omgang 2 ordnedebestyrelsen i eget regi en måneds tid senere.

Drift

- trappevask observeret at de ikke havde udført vask af bagtrapper på trods af at det var krydset af. Bestyrelsen fulgte op med virksomheden og det er nu observeret at det indtilvidere igen bliver vasket i henhold til aftalen.



Andelsboligforeningen Bragesgade 16 – 18

Vedligeholdelsesopgaver

- Varmecentral serviceret af RECI. ReCI står for primært at afsyre varmebeholdere.
- Radiatorer serviceret af De Blå Mænd, da mange havde kolde radiatorer da vintersæsonen begyndte.
 - nogle havde almindelige udfordringer såsom ventiler der skulle masseres eller lign.
 - Nr. 16 mod gården, havde tilsyneladende et problem der alt sammen stammede fraat der var for lidt vand i systemet (trykvalsbeholderen var tom og den bør være halvfuld). Der blev fyldt vand på og det virkede igen.
 - Nr. 18 mod gården. Her er alle installationer fra stuen til og med 4.sal sandsynligvis installeret sådan at der er byttet rundt på afløb- og tilløbs-tilslutning. Det har ikke den store betydning i praksis, andet end at radiatorerne ikke kan blive meget meget meget varme. De kan dog blive fint varme ift. det behov vi oplever at have. 5. sal harselve radiatoren installeret omvendt, sådan at til- og afløbstilslutning er korrekt på 5.sal.
- Ventilator på taget er blevet repareret
- Installeret LED lamper i alle trappeopgange.

Skader/forsikringsager

- Opvaskemaskine hos nr. 18., 1.tv, lækkede i efteråret. Alt der har med opvaskemaskinen at gøre, er tilknyttet andelshavers eget forsikringsselskab. Men vand-lækken der flød ud på gulvet har forvoldt skade - og da gulvet er under foreningens bygningsforsikring, så har vi derfor en forsikrings sag kørende ifb. med udbedring af skaden på gulvet.

Årlig valuarvurdering

- Samlet værdi for bygning øget
- BONUS INFO: Pga. vores nye energimærke på niveau C fra 2021 (fremfor det gamle niveau på D), så har vi undgået en værdiforringelse på 200-500.000 kroner. YEEHAW!

Beboere

- Ingen til- eller fraflytninger i 2022
- Dog 1 beboer mere med ankomst af en lille ny baby i nr 18, 1.th :D

Økonomi

- Låneomlægning - vi har 22.januar 2023 sagt ja til at omlægge lån (opkonverteret) der nedbringer foreningens samlede gæld med ca. 3 millioner (nedskrivning på ca. 25 %). Det er en stor nedbringelse af foreningens gæld.
- Det nye lån giver større sikkerhed i beregning af andelsværdien.
- Det nye lån har højere rente (end det gamle) og bestyrelsen er derfor opmærksom på hvornår det forhåbentligt giver mening at nedkonvertere lån igen til lavere rente, såfremt/hvis renten falder om eksempelvis 1-2 år. Selvom man aldrig kan vide sig sikker på noget, så mener mange eksperter at renten kommer til at falde igen om 1-2 år.
- Det nye lån har en samlet forøgelse af ydelsen på ca. 50.000 kroner årligt. Bestyrelsen foreslår at foreningens budget dækker dette i 2023.
- Såfremt det ikke er fordelagtigt at omlægge lånet til en lavere rente om 1 år, da bør vi fordele den øgede ydelse på alle andelshavere. Dvs en mulig øget ydelse pr andelshaver fra 2024 der er:
 - 55m2 lejlighed: 190,03 kr./md
 - 72 m2 lejlighed: 249,12 kr./md
 - 124m2 lejlighed: 429,04 kr./md



Andelsboligforeningen Bragesgade 16 – 18

FREMTIDIGE bestyrelsesopgaver lige nu

- Ny vedligeholdelsesplan
 - Har bestilt ny udførsel af vedligeholdelsesplan her i februar. Giver rigtig god mening, da vi har fået nyt energimærke og gennemført en del vedligehold de sidste 4 år, eksempelvis stort projekt med nye døre og stor vedligehold af varmecentral.
 - I henhold til gamle vedligeholdelsesplan + energimærke forventer vi dog ikke nogle kæmpeprojekter i den nærmeste fremtid.
- Afslutte vandskade-forsikrings sag i nr. 18. 1.tv.
- Reparation af dørtelefoner + evt ny stikkontakt kælder nr. 18
- Planlægge arbejdsdage - herunder evt. ventilator kalibrering + eftergåen af LED installationer.
- Bestille og aflevere ny generel-nøgle til HOFOR, der skal have adgang varmecentral-målere.
- **Som udlejere: Vi har en** igangværende kommunikation med en af vores lejere, som har givet udtryk for hvordan det forholder sig ift eventuelt at få vedligeholdt nogle ting i hendes lejlighed. Vi afventer PT en udspecificering af hvad hun tænker at vedligeholde.

SPØRGSMÅL (og tip) fra bestyrelsen til alle

- **Send fortsat referater?** Skal bestyrelsen blive ved med at sende referater af bestyrelsesmøder ud pr mail
- **Arbejdsdage**
 - Fortsæt arbejdsdage skift hver anden søndag/ lørdag?
 - Beslut dato næste arbejdsdag (falder sammen med store bededag i år)
- **Energi-tip til alle:** Tætningslister på dørlister kan give ekstra isolering mod træk - og dermed spare energi og kroner på varmeregning.

Formanden oplyste om forsikrings skaden i 18, 1.tv., hvor der er en selvrisko der er tvivl om hvem der skal betale. Dette arbejder bestyrelsen videre på.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

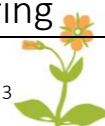
Ad 4 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021-2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 170.880 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 167.780 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **10.656 kr.** (sidste år: 10.656 kr.pr m2).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget.**

Ad 5 - Ejendommens Vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering



Andelsboligforeningen Bragesgade 16 – 18

Formanden orienterede om ejendommens vedligeholdelsesstand, og oplyste følgende:

Bestyrelsen vil arbejde videre med:

- Ny vedligeholdsplan – der er bestilt ny udførelse af vedligeholdelsesplan her i februar. Giver rigtig god mening, da vi har fået nyt energimærke og gennemført en del vedligehold de sidste 4 år, eksempelvis stort projekt med nye døre og stor vedligehold af varmecentral. I henhold til den gamle vedligeholdelsesplan + energimærke forventer bestyrelsen og ikke store projekter i den nærmeste fremtid.
- Afslutte vandskade-forsikrings sag i nr. 18. 1.th.
- Reparation af dørtelefoner + evt ny stikkontakt kælder nr. 18
- Planlægge arbejdsdage - herunder evt. ventilator kalibrering + eftergåen af LED installationer.
- Bestille og aflevere ny generel-nøgle til HOFOR, der skal have adgang til varmecentral-målere.
- Hjælpe lejer med besvarelse på hendes spørgsmål om vedligeholdelse i lejligheden.
- Udskifte filtret i tørretumbleren der trænger til udskiftning.

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 - 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.

På foreningens ordinære generalforsamling den 31. januar 2022 blev forslaget enstemmigt vedtaget, men da der ikke var mødt 2/3 dele af foreningens medlemmer skulle forslaget endeligt vedtages på denne ekstraordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 – vedtægtsændring af § 10.8 - Vedligeholdelse

Bestyrelsen foreslår at vedtægternes § 10.8 ændres



Andelsboligforeningen Bragesgade 16 – 18

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,- (mulketordning) 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.

På foreningens ordinære generalforsamling den 31. januar 2022 blev forslaget enstemmigt vedtaget, men da der ikke var mødt 2/3 dele af foreningens medlemmer skal forslaget endeligt vedtages på denne ekstraordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 4 – 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.

På foreningens ordinære generalforsamling den 31. januar 2022 blev forslaget enstemmigt vedtaget, men da der ikke var mødt 2/3 dele af foreningens medlemmer skal forslaget endeligt vedtages på denne ekstraordinære generalforsamling

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 5 – 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:



Andelsboligforeningen Bragesgade 16 – 18

§ 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.

På foreningens ordinære generalforsamling den 31. januar 2022 blev forslaget enstemmigt vedtaget, men da der ikke var mødt 2/3 dele af foreningens medlemmer skal forslaget endeligt vedtages på denne ekstraordinære generalforsamling

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 7 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022-2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2022-2023

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 8 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Nick Hansen, Jonas Bove Korfitzen og Tobias Hjelmsberg Jensen på valg. Jonas Bove Korfitzen blev genvalgt. Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Marie Sepstrup og Emma Marlet valgt

Som suppleanter blev Caroline M. Andersen og Camilla Merkert Jørgensen valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Signe Dyrmosé Nørregaard	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Marie Sepstrup	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Jonas Bove Korfitzen	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Laurits Flensted-Jensen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Emma Marlet	på valg i 2025
1. Suppleant	Caroline M. Andersen	på valg i 2024
2. Suppleant	Kamilla Merkert Jørgensen	på valg i 2024

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.



Andelsboligforeningen Bragesgade 16 – 18

Ad 9 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Spørgsmål: Hvordan har foreningen opnået et C på foreningens energimærke.

Svar: Foreningen fik energimærke C sidste år – grunden var at foreningen har fået nye døre, vinduerne er tætnet, der er skifte opgangsllys til LED og dermed gik foreningen et C på energimærket.

En andelshaver ønskede en ny vaskemaskine, da den gamle vaskemaskine er træt og gammel. Bestyrelsen undersøger hvad en ny vil koste.

Spørgsmål: Giver det mening at hænge kroge op på rækværket mod nabo-ejendommen, så cyklerne kan hænges op i stedet for at de står parkeret og optager areal.

Svar: Det var der god stemning for og derudover kunne en cykeloprydning godt gennemføres, da der står mange "herreløse" cykler og fylder.

En andelshaver oplyste, at hvis det trækker ved dørene kan det løses ved at sætte tætningslister på dørene.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:13

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)



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	Andelsboligforeningen Bragesgade 16-18
A2	Adresse	Bragesgade 16-18, 2200 København N
A3	CVR-nr.	26 32 96 98

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	30.01.2023
--	------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		
	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	X

	Sæt kryds	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.500.000	22.800
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.638.785	6.111
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	746
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		



AAndelsboligforeningen B Bragesgade 16 – 18

	Teknisk andelsværdi	Gens kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	11.217
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	10.353
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	21.570
	Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering? (2014)	
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.	

Friværdi

	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	%
P		54
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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

2023-02-01 14:04:46 UTC

NEM ID 

Signe Dyrmosé Nørregaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Bragesgade 16-18

Serienummer: 850d2060-799f-4d3a-9bd0-6dd3b267e88f

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-02-01 15:55:18 UTC

Mit  

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>