

## Referat fra ordinær generalforsamling 28. januar 2019

Mandag den 28. januar 2019 kl. 18.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Bragesgade 16-18 med en dagsorden i h.t. vedtægterne.

Generalforsamlingen blev afholdt hos Thomas Skov, Bragesgade 16, 5. sal, 2200 København N.

Tilstede var 12 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i 13 stemmer

Foreningens formand Thomas Skov bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 og 2 - Valg af dirigent og referent

---

Administrator Lene Hansen fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

### Ad 3 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning, som havde være offentliggjort på foreningens hjemmeside:

2018 blev året, hvor vi for en større udskrivning fik færdiggjort facaderenovering både til gården og gaden. Således fremstår ejendommen nu rigtigt pæn på ydersiden, og Gaihede kommer og foretager et endeligt eftersyn af facaderenoveringen onsdag den 6. februar, hvor undertegnede vil være til stede. Har man input i denne forbindelse, som jeg kan viderebringe, så skriv til mig. Jeg har fx en stige på taget, der ligger henover et af mine skråvinduer.

Vi har haft et par vellykkede og hyggelige arbejdsdage i løbet af året, og vi ser frem til den næste, hvor vi skal have gjort gården forårsklar. Det ligger desværre nu definitivt fast, at vores gård ikke bliver hverken større eller grønnere i en overskuelig fremtid, da puljen til gårdsammenlægninger i det forløbne år blev beskåret kraftigt. Således er det fremover kun gårdsammenlægninger i socialt belastede ejendomme, der vil blive prioriteret – og selv om vi til tider har vores at slås med, er vi næppe kvalificerede efter de nye krav.

Vi må altså indstille os på at nøjes med vores ret ydmyge gård i årene fremover – en gård hvor der desværre til stadighed dukker storskrald op trods instruktioner om det modsatte. Vores port og døre bliver som ved en naturlov malet over med graffiti få dage efter, vi har malet det over eller rensat det væk på arbejdsdagene.



# Andelsboligforeningen Bragesgade 16 - 18

Mod en mindre huslejestigning har alle nu fri adgang til vaskemaskine og tørretumbler i kælderen. Personligt er jeg ikke bruger af systemet, men jeg har ikke hørt andet, end at det lader til at fungere tilfredsstillende.

I løbet af året har der været diverse behov for bistand fra håndværkere. Her opfordrer bestyrelsen til, at man selv tager kontakt til håndværkere ud fra listen over dem, vi bruger i foreningen. Generelt dækket man selv indre problemer så som toilet, el mv., mens det udvendige som døre og vinduer påhviler foreningen. Vi dækker dog som bekendt alle udgifter for lejerne.

Der er et ønske om altaner fra et stort flertal i foreningen, og Mads har derfor indhentet tilbud fra to altanfirmaer. 2019 bliver således året, hvor vi tager stilling til, hvilken altan, vi skal have. Løsningen indbefatter altaner mod gaden for alle til og med fjerde sal, hvilket betyder, at de kommende altanejere solidarisk må betale for lejernes altaner. Vi har dog hævde deres husleje på baggrund af altanerne.

Der har i årevis været et stort ønske om udbedring eller udskiftning af døre fra mange andelshavere i foreningen. Vi har derfor besluttet at indhente tilbud fra mindst to udbydere, hvoraf desværre kun den ene har givet tilbud i skrivende stund.

Senest har vores fælles ventilation været i uorden, men den lader til nu at være udbedret, så der atter er sug morgen og aften i køkken og bad.

Der har i løbet af året været tilbagevendende problemer med støj og uro hos en andelshaver i nr. 18. Jeg har talt med vedkommende om det i et par omgange, og der er blevet lovet bod og bedring, hvilket også er sket. Senest er problemet dog tilsyneladende genopstået i begyndelsen af det nye år. Vi har opfordret berørte til at deltage ved generalforsamlingen med henblik på en fælles drøftelse.

Således så 2018 i store træk ud set fra formandens stol. Tak for et godt år!  
Tomas Skov

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

## Ad 4 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2017-2018, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen.

Regnskabet udviste et driftsmæssigt underskud på 373.693 kr. efter renter og afdrag på prioritetsgæld. Der er reserveret 2.166.498 kr. til imødegåelse af værdiforringelser på ejendommen.

Dirigenten oplyste, at der pr. 1.10.2018 er trådt et nyt regelsæt i kraft, som valuarer skal følge, når de udarbejder valuarvurderinger. Der kan derfor være usikkerhed om, hvordan foreningens fremtidige valuarvurderinger kommer til at se ud. Hvis det nye regelsæt betyder, at foreningens fremtidige valuarvurderinger bliver lavere end den nuværende, må andelshaverne forvente en tilsvarende lavere andelsværdi.

Administrator anbefaler, at foreningen vælger at anvende en konservativ valuarvurdering.



# Andelsboligforeningen Bragesgade 16 - 18

Som noget nyt (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 ...	25.000.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	20.000 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	2.166.498 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	1.733 kr. pr. m2

## Boligafgift

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

## Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	8.947 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	10.535 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	19.482 kr. pr. m2

## Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2015)
----	--	-----------

## Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	47 %
----	--	------

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 **andelsværdien** fastsat til **8.500 kr. pr. m2** (sidste år: 8.500 kr. pr. m2)

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 5 - Ejendommens Vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Formanden orienterede om ejendommens vedligeholdelsesstand, og oplyste følgende:

- Der er i foreningen et stort ønske om nye hoveddøre/bagtrappedøre, da dørene mange steder ikke fungerer så godt. Der er indhentet tilbud på døre hos en leverandør, som også stilles som forslag på denne generalforsamling.
- Der er i vedligeholdelsesplanen fra 2015 nævnt at kælderen trænger til dræn. Dette beløbet sig til ca. 500.00 kr. (i 2015-priser). Der stilles på denne generalforsamling forslag til at få udarbejdet en ny/opdateret vedligeholdelsesplan.



# Andelsboligforeningen Bragesgade 16 - 18

- Der er et stort ønske til udskiftning af radiatorrørene.

## Ad 6 - Indkomne forslag

---

Bestyrelsen stillede følgende forslag:

### Forslag 1 – Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen søger bemyndigelse til at anvende max. 25.000 kr. til udarbejdelse af en revideret vedligeholdelsesplan.

Projektet finansieres af foreningens opsavede midler.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

### Forslag 2 – Vedtægtsændring vedrørende fremleje af § 12, stk. 1.

---

Nuværende formulering:

§ 12, stk. 1 En andelshaver kan helt eller delvis udleje sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven.

Ønskes ændret til:

§ 12, stk. 1 En andelshaver kan helt eller delvis fremleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun gives når andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en periode af højst 24 måneder, jfr. Lejelovens bestemmelser herom. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og lejekontrakten, for så vidt angår fremleje, som skal udfærdiges på en af boligministeriet godkendt standardkontrakt. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager.

Forslaget blev **vedtaget**.

### Forslag 3 – Vedtægtsændring vedrørende fremleje – § 12, nyt stk. 3.

---

§ 12, stk. 3 En andelshaver er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Fremlejeperioderne må maksimalt udgøre 7 perioder, og sammenlagt må udlejningen højst udgøre 21 dage pr. kalenderår. Bestyrelsen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen pr. mail underrettes om udlejningen. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager. Udlejningen må ikke få erhvervslignende karakter eller omfang.

Der blev stillet følgende ændringsforslag (ændringen er **gennemstrøget**).



# A

# B

Andelsboligforeningen Bragesgade 16 - 18

- § 12, stk. 3 En andelshaver er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Fremlejeperioderne må maksimalt udgøre 7 perioder, og sammenlagt må udlejningen højst udgøre 21 dage pr. kalenderår. Bestyrelsen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen pr. mail underrettes om udlejningen. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager.
- ~~Udlejningen må ikke få erhvervslignende karakter eller omfang.~~

Forslaget blev **vedtaget**.

## Forslag 4 – Vedtægtsændring vedrørende § 10

På foreningens ordinære generalforsamling i 2017 blev der truffet foreløbig beslutning om at ændre foreningens vedtægter, således som anført nedenfor. Desværre var der ikke fremmødt tilstrækkeligt mange medlemmer ti at der på generalforsamlingen kunne træffes endelig beslutning om forslaget. Derfor skal forslaget tages til endelig afstemning på denne generalforsamling.

- Nyt § 10 stk. 5 Foreningens medlemmer, minimum en fra hver andel, skal efter evner og formåen deltage i 2 arbejdsdage om året. Arbejdsdagen varsles af bestyrelsen, som udpeger arbejdsopgaverne.
- Nyt. § 10 Stk. 6 Bestyrelsen kan i særlige tilfælde give dispensation.
- Nyt. § 10 Stk. 7 Såfremt medlemmer ikke deltager i arbejdsdagen pålignes medlemmet et årligt gebyr stor. 1.200,- eller 600,- pr. arbejdsdage.
- Nyt. § 10 Stk. 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.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 5 – udskiftning af døre

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at igangsætte et projekt vedr. udskiftning af døre til de enkelte lejligheder enten hovedtrappedøre, bagtrappedøre eller både hoved- og bagtrappedøre efter generalforsamlingens beslutning. Projektet finansieres ved anvendelse af foreningens opsparede midler og vil således ikke medføre nogen boligafgiftsstigning.

- |  |             |
|--|-------------|
| Forslag 5 A – Udskiftning af fortrappedøre, budget op til ...              | 250.000 kr. |
| Forslag 5 B – Udskiftning af bagtrappedøre, budget op til ...              | 275.000 kr. |
| Forslag 5 C – Udskiftning af både for- og bagtrappedøre, budget op til ... | 500.000 kr. |



# Andelsboligforeningen Bragesgade 16 - 18

Der blev stillet ændring til budgettet i Forslag 5 C

Ændringsforslag:

Forslag 5 C – Udskiftning af både for- og bagtrappedøre, budget op til ...

550.000 kr.

Forslag 5 C blev taget til afstemning, og blev **enstemmigt vedtaget**.  
(dermed bortfaldt forslag 5 A og 5 B).

## Ad 7 - Budget til godkendelse

Dirigenten gennemgik budgettet for 2018-19, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2018-2019.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 8 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Johanne Petrine Amousale Schou på valg og hun modtog genvalg.

Derudover var bestyrelsesmedlem Tülinay Ünkap på valg, som forud for generalforsamlingen havde meddelt, at hun ikke ønskede genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem blev suppleant Mads Olsson valgt.

Derudover skulle der vælges et bestyrelsesmedlem for 2 år, da Sofie Tonø er fraflyttet foreningen. Som bestyrelsesmedlem blev Nick Hansen valgt.

Sluttelig skulle der vælges et bestyrelsesmedlem for 1 år, da Maja R. Marlet fraflytter foreningen. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Signe Dyrmosse Nørregaard valgt.

Som suppleanter blev Rasmus Hvid Jensen og Hanne Elmkjær valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Thomas Skov, B. 16, 5.sal	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem	Johanne Petrine Amousale Schou; B. 18,3.th	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem	Signe Dyrmosse Nørregaard, B 18, st.	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem	Nick Hansen, B. 18, 5.	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem	Mads Olsson, B.16, 1.th.	på valg 2021
Suppleant	Rasmus Hvid Jensen, B, 16.st.th.	på valg 2020
Suppleant	Hanne Elmkjær, B. 18, 3.tv.	på valg 2020



# Andelsboligforeningen Bragesgade 16 - 18

## Ad 9 - Eventuelt

---

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

### Tülinay Ünkap

Kunne oplyse, at der blandt foreningens medlemmer er kommet positive tilkendegivelser om etablering af altaner. Der er indhentet tilbud fra to altanfirmaer, og den nye bestyrelse arbejder videre på etablering af altaner i 2019.

Der komme cykelstativer i gården.

### Signe Dyrmosé

Der er ærgerligt at gården er grå. Man kunne selv "shine" den op med nogle højbede el.lign. Der kunne måske nedsættes en gård-gruppe, men alle er velkomne til at passe gården.

Udsugningen fungerer dårligt. Der findes udsugning i køkken og bad. Man skal selv skrue på udsugningen for, at den virker. Det foreslås, at der indkøbes et nyt ur, så tiden for hvornår ventilationen kører, kan indstilles korrekt.

Hvis man vil have emhætte skal man købe en med kul-filter. Emhætter må ikke tilsluttes ejendommens ventilation.

### Sofie Kallshøj

Når man opdager at en pære på ejendommen er sprunget, vil det fint hvis man skifter pæren, hvor man støder på den. Der ligger ekstra pærer i kælderen ovenpå el-skabet. Det foreslås at beboerne på hver etage skifter/vedligeholder med nye pærer når pærene springer.

### Olivia Hesselkjær

Vil gerne lave en elektronisk vasketurstavle i et program, der hedder Google-docx, så man som beboer kan booke vasketider on-line. Der var stemning for Olivias tilbud.

Der roder af og til med glemt vasketøj i vaskekælderen. Vasketøjet bedes taget med op af kælderen i god tid (gerne inden den næste beboers vasketid begynder).

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20.35

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

[bragesgade.sjeldani.dk](http://bragesgade.sjeldani.dk)

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten og foreningens formand)  
Lene Hansen, dirigent og Thomas Skov, formand



# 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

2019-01-30 12:25:56Z

NEM ID 

## Tomas Skov

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Bragesgade 16-18

Serienummer: PID:9208-2002-2-663204040531

IP: 212.60.xxx.xxx

2019-01-30 13:12:01Z

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](mailto: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>