

AB Bragesgade 16-18

Referat fra ordinær generalforsamling den 26. januar 2026

Mandag den 26. januar 2026 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Bragesgade 16-18 med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i hos By&Bolig Ejendomsadministration, Falkonér Alle 3, 5, 2000 Frederiksberg

Tilstede var 13 medlemmer, 6 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 19 stemmer.

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

Ad 1 og 2 - Valg af dirigent og referent

Lene Hansen fra By&Bolig blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten orienterede om, at SJELDANI har skiftet navn til By&Bolig. Samtidigt er virksomheden flyttet. Virksomheden har samme CVR nummer og medarbejderne, telefonnumrene er de samme – som beboer vil du alene opleve at der er kommet et nyt logo på vores breve.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 3 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Bestyrelsen har det forgangne år holdt primært fokus på at få gennemført vores byggeprojekt der har taget sig af brandsikring, bagtrapperum og kritiske vedligeholdsopgaver jf. vedligeholdsplanen (især på taget). Derudover har vi taget os af al den sædvanlige drift – her er der også rigeligt at tage sig af – og sidst men ikke mindst er vedtægterne og husorden blevet gennemgået og revideret for uoverensstemmelser.

Nedenfor præsenteres udførte opgaver i året der er gået. Se bestyrelsens planer for næste års opgaver i bilaget.

VEDLIGEHOOLD, REPARATION OG RENOVATION

BYGGESAG: Tagreparation + brandsikring + bagtrapperum

Foreningen har brugt aftalen med ETPLUS' hustekniker Jantilstyring og gennemførelse af brandsikrings- og tagarbejde. Alle planlagte opgaver er løst, og der er undervejs også håndteret uforudsete ekstraopgaver, som bestyrelsen vurderede var relevant, eks. uforudset kritisk tagarbejde. Arbejdet er udført i to etaper før og efter sommerferien. Taget



er nu i god stand og bør holde mange år. Brandsikringen og et hav af småreparationer af alle fællesarealer er optimeret. Dette er blevet udført:

- TAG: Repareret ca. 176 løse tagsten, udskiftet og sikret mod læk, forlænget tagbånd der sikrer mod slagregn, udskiftet kritiske fuger på enkelte kviste og isoleret bagved disse. Maling af alle kvistes træværk udskudt og resterende kvistes fuger er stadig meget medtagede.
- BAGTRAPPERUM + BAGTRAPPER: Fjernet gamle faldstammer, toiletter og rør, samt udbedret huller. Dertil udbedret revner i vægge og lofter, inkl. brandsikring af gipsloft på 5. sal. Udskiftet nederste del af bagtrappe nr 16, som var rådnet væk.
- KÆLDER: Brandsikret kælder i form af lukning af huller imellem brandceller.
- PORT/GÅRD Udbedret huller/åbninger i murværk i porten. Opsat udendørs vandhane.

ANDET VEDLIGEHOLD OG REPERATION

- Rottespærrer opsat under kloakdæksel i gården efter observation af rotter. Rottefælder sat op, rede fundet og fjernet. Spærrer sat på det ene rør, det andet mangler stadig da det ikke kan sidde der begge to – hold derfor øje med tegn på rotter.
- Afløbet bag vaskemaskinen blev rensed da det var meget tilstoppet.
- Mørke afmærkninger under køkkenvindue i nr 16, 2. th blev undersøgt via ejendomsforsikring grundet frygt for at fugt/vandskade trængte ind udefra/fra vindue. Ingen skade konstateret - årsagen er heldigvis blot kondens. Skal aftørres årligt og udluftning forbedres.
- Ustabil dørtelefon i nr. 16 – garanti undersøgt, men ikke aktiv længere. Repareret.
- Hoveddøre til opgang smækker meget hårdt – justering udført sammen med reparation af dørtelefon. Håndtag i nr. 16's indgangsdør også skiftet.
- Ny trykexpansionsbeholder installeret i oktober 2025 efter defekt (sprunget "ballon" indeni beholderen) opdaget ved årlig service. Garanti undersøgt, men ikke aktiv længere (sidst skiftet i 2021).
- Lækager på rør i fyrrum udbedret af de blå mænd forår/sommer 2025.

DAGLIG PRAKTISK DRIFT, ÅRLIGE SERVICES M.M.

- RECI / BWT udførte den årlige service på varmecentralen i august/september 2025, hvor trykexpansionsbeholderen blev konstateret defekt. Er udbedret – se under vedligehold.
- Tagrenderne blev rensed i august 2025, og alt var i orden. Emma nr 16, 2. th følger dog op under næste kraftige regnvej, på eventuelle lækage ved hendes etage mod gården.
- Årlig service af vaskemaskine og tørretumbler blev udført af Miele oktober 2025.
- Professionel vinduespudning - prøveordning vedtaget Efter forslag fra beboere og bestyrelse om at få pudset fællesvinduer professionelt i stedet for at bruge meget tid på det selv – især på de højeste etager hvor det ikke er rart at hænge ud ad vinduerne. Tilbud indhentet og prøveperiode med Spejlblank vedtaget af bestyrelsen.
- Ny rengørings service + snerydning Efter mange beboerhenvendelser har bestyrelsen indhentet og overvejet forskellige tilbud og valgt en ny rengørings service der starter op pr marts 2026. Der køres samme månedlige service som vi får nu: Én ugentlig rengøring af hovedtrapper + bagtrapper hver anden uge. Vi har hyret sammen nye firma til at stå for snerydning, dette betales ad hoc.
- Indkøb fællesudstyr: Kasser til opbevaring af legetøj og hynder købt.

BEBOERE / ANDELE

- Andel sammenlagt i nr. 16, 4. sal.
 - Ulovlig gasvandvarmer fjernet for foreningens regning efter at valuarvurdering ved en fejl havde overset denne udgift for køber.
 - Administrativ sammenlægning gennemført forår/sommer 2025.
- Naboklage om oplevet larm løst via fællesmøde Fællesmøde blev afholdt imellem de pågældende over-/underboere og 2 medlemmer af bestyrelsen. Bestyrelsen faciliterede mødet udfra foreningens § 1 – HENSYNSFULDHED. Alle parter tog godt imod invitation til møde, indgik i konstruktiv dialog. Ved afslutning fulgte alle parter sig hørt og der blev afstemt en forventning om forbedret dialog fremover.



- Lejlighedsbytte mellem andelshavere af nr. 18, st. og nr. 16, 5. sal gennemført pr. 15. april 2025.
- Anmodning om inddragelse af bagtrapper i nr. 18, st. afvist – arealet er fælles og indgår ikke i andelens værdi.
- Vejledning om salg og bytning af lejligheder. Bestyrelsen har vejledt andelshavere i nr. 16, 3. th, samt andelshavere i nr. 16, 2. tv. om procedure ved salg og bytte, inkl. oplyst om mulige værdistigninger efter GF 2026.
- Bestyrelsesforsikring – bestyrelsen blev gjort opmærksom på at tjekke op på hvordan rollen som bestyrelsesmedlem var dækket. Det er konstateret at foreningen har en bestyrelsesforsikring der gør at bestyrelsesmedlemmer eksempelvis ikke privat økonomisk hæfter ting ifb. med foreningsarbejdet.
 - Velkommen til nye beboere
 - Nyfødt baby i nr. 18
 - Fremlejere på 4. sal, i nr. 16

ADMINISTRATIVT

- Fællesmails jf GDPR: Bestyrelsen har - jf opmærksomhed fra en andelshaver - tjekket, at e-mailadresser ikke regnes som personfølsomme oplysninger ifølge GDPR art. 9. Vi fortsætter med fællesmails, hvor alle kan se hinandens adresser.
- Navneskifte: SJELDANI skifter navn til By og Bolig Ejendomsadministration og flytter til Frederiksberg. Fakturaer sendes til: 056byogbolig@flatcom.dk. Foreningens CVR: 26 32 96 98. Adresse: A/B Bragesgade 16-18, c/o By C Bolig (056), Falkoner Alle 3, 5., 2000 Frederiksberg.
- Flatcom booking udfordringer med vasketidsbooking. Nogle har oplevet problemer især i foråret/sommer 2025. Bestyrelsen kan desværre ikke hjælpe, men har en teori om at prøve at bruge appen i stedet for web. For hjælp kontakt support direkte på support@flatcom.dk.
- Gennemgang vedtægter og husorden. Bestyrelsesmedlem har gennemgået vores vedtægter og til dels vores husorden for uoverensstemmelser og uklarheder. Nye forslag til rettelser i disse er udarbejdet vha. research op imod ABF's anbefalede og formuleringer tilpasset vores forenings forhold. De nye vedtægtsændringer er til afstemning til dette års GF 2026.

ØKONOMI

- By&Bolig kontaktet ifb med evt. nedkonvertering af lån. By og Bolig (det gamle sjeldani) råder ikke umiddelbart til nedkonvertering, men har foreslået at kontakte vores bank, Nordea kan etableres.
- SKAT: Foreløbig ny beregnet grundværdi rettet til 36.936.000 kr (foreningerne blot blevet oplyst herom). Afventer fortsat hvornår klage muligheder åbner sig.
- Vi har fået ny valuarvurdering og er igen i år steget markant i værdi.
- Årsrapport lavet – bestyrelsen har anmodet revisor om at udarbejde årsrapport med henblik på at andelskrone gerne må stige iht den nye valuarvurdering, men at stigningen sker med moderation og fornuft så vi undgår for høj risiko ved eksempelvis uforudsete hændelser på boligmarkedet. Det er denne andelsværdi der er til afstemning på dette års GF.

Der fremkom følgende kommentarer:

Ved pudsning af vinduer på fællesarealerne kan den samme vinduespudder så komme og pudse ved de enkelte andelshaver.

Bestyrelsen svarede at man kan prøve at lave en aftale med vinduespudderen, men at pudsning af private vinduer er for andelshaveres egen regning.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 4 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024-2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 40.293 kr. efter betaling af prioritetsrenter og bidrag med 401.168 kr.



Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **26,35 kr.** (sidste år: 24,00 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 5 - Ejendommens Vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Planer for 2026

Bestyrelsen fortsætter arbejdet med - både administrativt og byggeteknisk – at få styr på kritisk vedligehold og efterladenskaber fra tidligere retidens ulovlige eller ukendte byggeforhold. Dette fokus fortsættes i 2026 med især den nye byggesag vedr. tagventilation udskift og kvistrenovering, dertil fokus på at afvikle eventuelle andre ulovlige byggeforhold i foreningen, såsom korrekte emhætte-installationer og fremtidig sikring af VVS- og el-installationer hos alle andelshavere.

VEDLIGEHOOLD OG REPERATIONER

BYGGESAG 2026: Tagarbejde - kviste renoveres G tagventilator udskiftes

Byggeprojektet følger vedligeholdelsesplanen og vil derudover forbedre energioptimering og reducere strømforbrug (se forslag nr. 1 på foreningens energimærke). Hustekniker udarbejder budgetoverslag og yder byggerådgivning og projektstyring. Mulighed for støtte fra byfornyelsespuljer undersøges.

Hvorfor prioriteres projektet:

- Tagets kviste og træværk skal renoveres ifølge vedligeholdelsesplanen – dette bekræftes ved bestyrelsens inspektion og ifb. med tagarbejdet udført af professionelle i 2025.
 - Træværket er i meget dårlig stand, fuger rundt om vinduer skal udskiftes, og der skal sandsynligvis efterisoleres i lysningerne.
- Tagventilatorene (der styrer udsugning fra køkkener og badeværelser) skal med meget høj sandsynlighed udskiftes.
 - Foreningen har modtaget henvendelse fra beboer på 4.sal i naboejendom om at de støjer meget voldsomt. Dette bekræftes af bestyrelsens egen inspektion.
 - Bestyrelsen har talt med hustekniker Jan om tagventilatorene. Jan bekræfter, at ventilatorerne ikke bør larme så meget. Ventilatorerne som disse bør serviceres én gang årligt og har typisk en levetid på 10 år. Vores ventilatorer er ikke blevet serviceet i mindst de sidste otte år ifølge bestyrelsens oplysninger og der findes ingen information om tidligere udskiftning eller service. Konklusion: Ventilatorerne har sandsynligvis udtjent deres levetid og bør udskiftes.

Når dette arbejde er udført forventes alt tagarbejde at være i top i mange år frem. Der forventes derudover heller ingen andre større byggeprojekter i foreningen i nærmere fremtid.

Etablering af ekstra kælderrum

Vi mangler et kælderrum til én beboer i foreningen – ligesom der er 2 beboere der deler. Bestyrelsen vil undersøge at få sat gitter op og etableret et ekstra rum i bunden af nr 18's kælder.

BEBOER/ANDELE

Lejemål nr. 16, 1.th

Der er ingen kontrakt på dette lejemål. Det vil bestyrelsen gerne have etableret – eks. med ABF standard lejekontrakt - så vi undgår lignende rod i fremtiden, som der har været med afslutning af lejemålet i nr. 16, 4.th. Vi vil derudover gerne undersøge, eks. gennem rådgivning fra ABF, om man kan:

- undersøge stigning af husleje jvf inflation, forbedringer etc.
- varsle stigning i husleje over en årrække

ADMINISTRATIVT

Afvikling af alle ikke-godkendte byggeforhold i foreningen

Bestyrelsen fortsætter fokus på at få styr på ikke-godkendte byggeforhold i foreningen. Nu er tiden kommet til at få styr



på:

- Emhætter der er forkert tilsluttet aftrækket. Emhætter med motor må ikke kobles direkte til aftræk – kun motorløse emfang /eller kulfilter-emhætter uden direkte tilslutning til aftræk, må bruges. OBS VIGTIGT: Andelshavere med ulovligt installerede emhætter skal have fjernet deres emhætte-installationer før udskiftning af foreningens tagventilatorer.
- Der findes umiddelbart ingen godkendte byggesager på nedrivning af skillevægge, selvom dette umiddelbart er sket i nogle andele – det skal de pågældende andelshavere få styr på.
- Bestyrelsen vil gerne gøre el- og evt. VVS-tjek til en fast del af salgsprocessen for at sikre lovlige installationer – og hermed forebygge både vandskader og brand.

NB: Sælger hæfter økonomisk for udbedring af ulovlige installationer. Men forbedringer kan tillægges salgsprisen.

Andre administrative bestyrelsesopgaver

- Tilføjelser / ændringer til vedtægter, husorden, velkomstbrev
 - El tjek og vvs tjek indføres ifb med salg
 - Beskrivelse af korrekt emhætte installation
 - Gennemgang af bilag til husorden om hvilke forhold andelshaver vs. foreningen står for
- Velkomstbrev skal opdateres
- Forbedret struktur på bestyrelsesmail og drev
- Faste leverandør- C kontaktpersoner
 - Udarbejde liste over faste leverandører og kontaktpersoner
 - Kigge på muligheder for at få forhandlet bedre fælles-/fast priser hjem; eks. vinduespudsning og VVS opgaver.

ØKONOMI

Opmærksomme på mulig nedkonvertering af lån når renten falder

- Fortsat opmærksomhed om mulig nedkonvertering er en god ide. Snak med Nordea om dette.
- Bestyrelsen overvejer en uvildig økonomisk rådgivning. eks., formuepleje.dk

SKAT: Grundværdi er steget i henhold til de 'nye' vurderinger

- Fortsat opmærksomhed om hvordan/hvornår klagemulighederne kan udnyttes.

Møde med revisor

- Bestyrelsen ønsker at mødes med revisor til en dybere gennemgang og forståelse af udarbejdningen af årsrapporten og foreningens økonomiske fundament.

Dyberegående gennemgang af foreningens udgifter

- Bestyrelsen ønsker at gennemgå de udgifter der ligger til grund for foreningens regnskaber og budgetter og sikre sig om noget kan optimeres eller skæres væk. Eks. ønskes især gennemgang af:
 - Brunata regninger
 - Miele serviceaftale

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 igangsætte vedligeholdelsesarbejder

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at igangsætte vedligeholdelsesarbejder i henhold til vedligeholdelsesplan indenfor en beløbsramme af max. 400.000 kr.

Projektet finansieres af foreningens opsparede likviditet.

Motivation: Bestyrelsen er i gang med vedligeholde ejendommen iht. vedligeholdelsesplanen.

De 400.000 kr. som dette forslag vedrører er vedligeholdelsesarbejder på tagventilatorer og kviste

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 – Husorden

Bestyrelsen stiller forslag om husorden i foreningen

(se vedlagte forslag til husorden tilsammen med bilag til husorden)

Olivia gennemgik husorden og bilag for forsamlingen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 4 – Ændring af vedtægternes § 14 – Overdragelse

Bestyrelsen stiller forslag om at vedtægternes § 14 ændres

Olivia gennemgik forslaget for forsamlingen

§ 14 – Overdragelse

14.1.

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2.

14.2.

Fortrinsret til at overtage den ledigblevne andelsbolig gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:

~~Ønsker en andelshaver at fraflytte sin bolig, sker overdragelsen i følgende rækkefølge:~~

a) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, eller til en person, der, jf. § 16, har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen.

~~a) Til den, der indstilles af andelshaveren når overdragelsen sker til personer med hvem andelshaveren er beslægtet i lige op eller nedstigende linje, eller til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren~~

b) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig til anden helårsbolig.

~~b) Til den, der indstilles af andelshaveren når overdragelsen sker ved bytning til anden helårsbolig.~~

c) En anden andelshaver i foreningen, der har mulighed for at sammenlægge den ledigblevne andelsbolig med deres nuværende andelsbolig, jf. § 23.

~~c) Andelshavere, der har mulighed for at sammenlægge den ledigblevne lejlighed med der nuværende lejlighed, jf. § 23 a. I tilfælde af, at flere af disse andelshavere ønsker at sammenlægge, har den, der har været andelshaver i længst tid, fortrinsret~~

d) En anden andelshaver i foreningen. Ønsker flere andelshavere i foreningen at overtage den ledigblevne andelsbolig har den andelshaver, som har boet længst i sin nuværende andelsbolig, fortrinsret.

~~d) Til andre andelshavere i foreningen. Ønsker flere andelshavere at overtage den ledigblevne bolig har den andelshaver, som har boet længst i nuværende bolig, fortrinsret. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den nu ledige bolig.~~



e) En ekstern person, der indstilles af en anden andelshaver i foreningen. Enhver andelshaver, med undtagelse af fraflyttende andelshavere, har ret til at indstille én ekstern person til en ekstern venteliste, som administreres af bestyrelsen. Rækkefølgen på den eksterne venteliste fastsættes efter den indstillende andelshavers anciennitet i foreningen. Den eksternt indstillede person, der er indstillet af den andelshaver med højest anciennitet, har fortrinsret til den ledigblevne andelsbolig. Andelshaverens anciennitet på den eksterne venteliste regnes fra det tidspunkt, hvor andelshaveren senest har fået en eksternt indstillet person optaget i foreningen. Har andelshaveren endnu ikke fået en eksternt indstillet person optaget, regnes ancienniteten fra andelshaverens egen indflytningsdato i den nuværende andelsbolig. Såfremt to eller flere andelshavere har samme anciennitet, har den andelshaver, der har boet længst i sin nuværende andelsbolig, fortrinsret.

~~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 andelshaverens egen indflytningsdato i nuværende bolig. Såfremt to andelshavere har den samme anciennitet på den eksterne liste, da har den andelshaver med længst anciennitet i sin nuværende bolig, fortrinsret.~~

f) En ekstern person, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

~~f) Til personer, som er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen.~~

~~g) Til personer, som indstilles af andelshaveren.~~

14.3.

Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse, skal skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget meddelelse om, hvem der indstilles.

14.4.

Såfremt en person er berettiget til at overtage andelsboligen i henhold til stk. 2, litra c-e, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise denne nye andelshaver inden for 8 uger fra modtagelsen af begæringen. I tilfælde af, at bestyrelsen ikke foretager sådan anvisning inden fristen, er den fraflyttende andelshaver berettiget til selv at indstille en person til bestyrelsens godkendelse i overensstemmelse med stk. 2, litra f.

~~Er der en person, som ønsker at overtage boligen jf., stk. 1, litra c f, har bestyrelsen på begæring af den fraflyttende andelshaver pligt til at anvise en ny andelshaver inden 8 uger fra begæringen. I modsat fald er andelshaveren selv berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter stk. 2.~~

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 5 – Godtgørelse til bestyrelsen

Bestyrelsen stiller forslag om at godtgørelse til bestyrelsen kan stige til 10.000 kr. pr. medlem såfremt forslaget vedtages i Folketinget.

ABF oplyser

Godtgørelse for ulønnet arbejde stiger markant i 2026

Nye regler hæver det maksimale godtgørelsesbeløb til 10.000 kr. årligt for ulønnet arbejde. Reglerne gælder også andelsboligforeninger, som dog skal vedtage godtgørelsen på en generalforsamling

Forslaget er i øjeblikket i høring, hvor høringsfristen løber indtil den **16. januar 2026**.

Forslaget er en del af Aftalen om Finanslov 2026.

Da lovforslaget endnu ikke er fremsat, er der endnu ikke fastsat datoer for 1., 2. og 3. behandling i Folketinget. Behandlingerne vil først finde sted, når Skatteministeriet formelt har fremsat forslaget.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 7 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025-2026 som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2025-2026.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 6-7 - Valg

På denne generalforsamling var formand Signe Dyrmosé på valg og blev genvalgt. Derudover var bestyrelsesmedlem Olivia C.B. Hesselkjær på valg og blev genvalgt.

Som suppleanter blev Johanne Petrine Amousale Schou og Camilla Merkert Jørgensen genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Signe Dyrmosé Nørregaard	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Marie Sepstrup	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Jonas Bove Korfitzen	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Olivia C.B. Hesselkjær	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Emma Marlet	på valg i 2027
1. Suppleant	Johanne Petrine Amousale Schou	på valg i 2027
2. Suppleant	Camilla Merkert Jørgensen	på valg i 2027

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

En andelshaver oplyste at efter at røret til tørretumbleren i kælderen er rensat oplever hun en kraftig lugt af parfumeret skyllemiddel i sin lejlighed i stuen. Det anbefales at der i foreningens vaskeri kun anvendes parfume-fri skyllemidler. Dette var forsamlingen enige i.

Der fremkom ønsker om at bestyrelsen undersøger ved revisor, hvad man i andre foreningen afsætter i andelsreservefond under andelsværdiberegningen.

Der var i forsamlingen stemning for at foreningens bestyrelse beder revisor udarbejde en ny andelskroneberegning (trods det at årsrapport og andelskrone blev vedtaget under punkt. 4).

Bestyrelsen arbejder videre med dette ønske. Der skal indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, såfremt en ny andelskrone beregnes og skal benyttes, i stedet for en andelskrone på 26,35 som vedtaget under punkt 4.

Der er hensat en madras i gården – den må meget gerne fjernes.

Der er koldt i køkken – i fredags 23. januar 2026 målte andelshaver 8 grader i køkken. Bestyrelsen tager problemet op og undersøger de kolde vægge.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:00

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:
[Flatcom og beboer.byogbolig.com/forening/bragesgade16-18/](https://flatcom.beboer.byogbolig.com/forening/bragesgade16-18/)

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Lene Hansen (dirigent) og Signe Dyrmosé (formand)

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Lene Hansen

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-02-17 13:11:03 UTC



Signe Dyrmosé Nørregaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: 056 - AB Bragesgade 16-18

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-02-19 11:44:33 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.