



Referat fra ordinær generalforsamling den 27. januar 2025

Mandag den 27. januar 2025 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 til højre i foyeren). 2200 København N.

Tilstede var 10 medlemmer, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 14 stemmer.

Tilstede var også Jan Bach Kristiansen fra ET Plus, arkitekt og rådgivning.

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 Pkt. 5 - Ejendommens Vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering ville blive behandlet som det første punkt forud for beretningen, så Jan Bach Kristiansen kunne komme hjem forholdsvis hurtigt. Dette var generalforsamlingen enig i.

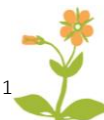
Ad 3 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

DRIFT

Flatcom – ny platform for dokumenter etc. G booking af vasketider

Flatcom er en digital ejendomsplatform som Sjeldani har taget i brug og som er blevet implementeret i vores forening. Bestyrelsen har også overført booking af vasketider til denne platform for at mindske manual opretholdelse af booking dokument i word.



Andelsboligforeningen Bragesgade 16 – 18



Der har dog desværre været nogle tekniske fejl ifb. med brug af flatcom og booking af vasketider. Typisk er problemet at nogle tider kan blive dobbeltbooket. Det er ikke noget bestyrelsen kan gøre noget ved, da det er problemer knyttet til beboerens egen brugerprofil. Beboeren skal derfor selv ringe til Flatcoms support.

Skraldesortering-projekt ved kommunen er gennemført
Foreningen er visnok nu listet som grøn forening (indenfor affaldssortering) :D

Udfordringer med rod på kældergange og ved vasketøj
Lidt udfordringer i løbet af året med at folk efterlader deres private lager-sager i kældergangene og ikke afhenter deres rene vasketøj i ugevis.

Indkøb til gård og fællesbrug:
Der er blevet indkøbt ny parasol og kasse til hynder i gården. Der er også købt 2 ekstra vasketøjskurve til fællesbrug.

BEBOERE/ANDELE/LEJEMÅL

Nye beboere

- **Tilladelse givet til at holde hunden, Bob**, i nr. 16. 3th. Bobs tidligere ejer kunne ikke passe ham og han manglende et permanent hjem. Bob har tidligere boet her midlertidigt uden at der har været nogle støjgener eller lign. Bestyrelsen har derfor givet dispensation til at Bob gerne må bo i foreningen permanent, såfremt der fortsat ingen gener er. Det er indtil videre gået problemfrit.
- Ankomst af endnu en baby i foreningen
Denne gang i nr. 18, stuen. Velkommen til Kaj.

Lejemål

- **Steen, mangeårig lejer i nr 16. 4th. er gået bort i januar 2024.**
Lejer har boet i lejligheden siden 80'ermne så vidt vides og standen bar præg heraf. Lejer havde ikke havde nogen efterladte og lejligheden blev efterladt med alt inventar. Den efterladte stand var hygiejnisk sundhedsskadelig. Der fandtes ingen lejekontrakt på lejer og bestyrelsen havde derfor en del dialog med bobestyrer om at finde en løsning på at få afsluttet lejemålet på fair vis. Foreningen har beholdt depositum på 2400 kr og boet har derudover betalt rengøring og tømning af lejligheden – og kopi af manglende nøgler. Foreningen accepterer til gengæld den nedslidte tilstand ved overdragelsen.

Det viste sig også at lejligheden ikke havde noget badeværelse på trods af at der ligger byggesager og ibrugtagningstilladelser. Man kan dårligt konstatere andet, end at der er nogle der har snydt med manglende installation af dette i år 2000I (før foreningens stiftelse). Sagen er forældet og vi kunne ikke gøre noget ved det - og må blot finde den bedste løsning herfra. Lejer har tilsyneladende benyttet toilettet på bagtrappen hvor faldstammen stadig har været slået til, men hvor vandet har været slået fra. Der er altså blevet skyllet ud ved at fylde en spand med vand og hælde i toilettet.

- Det nu eneste tilbageværende lejemål i nr 16, 1. tv
Der er ingen kontrakt på dette lejemål, som vi konstaterede for nogle år siden. Udfordringerne ved dette blev synliggjort ifb. med den anden lejers bortgang. Derfor vil bestyrelsen gerne have lavet en lejekontrakt, så vi undgår lignende rod i fremtiden som der har været med afslutning af lejemålet i nr 16, 4th. Vi vil derudover



Andelsboligforeningen Bragesgade 16 – 18



gerne undersøge om man kan

- Etablering af kontrakt
- undersøge stigning af husleje jvf inflation, forbedringer etc.?
- kan man varsle stigning i husleje over en årrække?

SALG AF NY ANDEL i nr 16. 4th (det afsluttede lejemål)

Det afsluttede lejemål i nr 16.4th manglede et badeværelse. For at kunne sælge en bolig skal der ved lov være adgang til et fungerende toilet. Foreningen kiggede derfor ind i at skulle etablere et helt nyt badeværelse inden et eventuelt salg.

Heldigvis var andelshaver på samme etage interesseret i at købe lejligheden med henblik på sammenlægning og lejligheden blev derfor udbudt og solgt til denne andelshaver, jf. udbudsrekkefølge i vedtægterne. Med denne løsning undgik foreningen at skulle etablere et helt nyt badeværelse inden et evt. salg. En win-win løsning for andelshaveren med ny sammenskudt lejlighed og for foreningen.

Lejligheden er solgt og foreningen har fået 500.000+ ind på bankkontoen – og har fremover også boligafgiftsindtægter fra denne 'ekstra' andel. Foreningen mangler stadig at betale en faktura for fjernelse af en ulovlig installeret gasvandvarmer der var i lejligheden. Ellers er sagen afsluttet.

“HEMSENE” PÅ BEGGE 5.SALE

Kort intro til sagen:

I forbindelse med et ønsket bytte af lejligheder imellem nr 16. 5.sal og nr 18, stuen, er det blevet bestyrelsen bekendt at lejlighederne i nr 16, 5.sal og nr 18.5.sal, begge har en uoverensstemmelse mellem det antal m2 noteret i BBR (94 m2) vs. det antal m2 der er noteret i foreningens vedtægter for lejlighederne (124 m2).

Sagen har krævet rigtig rigtig meget arbejde af bestyrelsen. Både andelshaverne i de to 5.sales lejligheder og foreningen som helhed har overtaget tidligere tiders sjusket tilgang til at få tilføjet 'hemsene' til de 2 lejligheders kvadratmeter og det har mildest talt været en meget drøj omgang at få ryddet op i og finde ud af hvad vi stiller op. Det har involveret opretning af sager hos Miljø og teknik, rådgivning af flere omgange fra forskellige byggerådgivere og landopmålingsinspektører og juridisk rådgivning. Sagen endte i to spor:

1. Officielle antal kvadratmeter i BBR

Vi er kort sagt endt med at skulle sende redegørelse fra en fagperson, eks.landinspektør, for hvor mange m2 hver lejlighed egentlig råder over. Vi endte med at få alle foreningens lejligheders BBR-areal beregnet og har indmeldt dette til Miljø og teknik – og til BBR. Derfor er alle lejligheders BBR m2 nu opdateret på BBR til følgende:

De nye tal kort opsummeret:

- Bragesgade 16 TV: 55 m2
- Bragesgade 16 TH: 57m2
- Bragesgade 16, 4.sal: 104m2
- Bragesgade 16, 5.sal: 91m2 (hems 15,7m2)
- Bragesgade 18, stuen: 68 m2
- Bragesgade 18 TV: 58 m2
- Bragesgade 18 TH: 54 m2
- Bragesgade 18, 5.sal : 91m2 (hems 18,0 m2)





De nye opmålinger viser en afvigelse fra de BBR-arealer der var knyttet til lejlighederne, på alle lejligheder. Det er vigtigt her at forstå at BBR-m2 dækker over *bebyggede* arealer og derfor måles der til *ydersiden* af mure og tage. BBR-m2 viser altså ikke de reelle brugbare boligkvadratmeter inde i lejlighederne. Man vil derfor herover nok lægge mærke til at lejlighederne i "enderne" af bygningen er nogle få kvadratmeter større end dem i "midten". Det er normalt i denne slags bygninger, og skyldes at murene i gavlene mod naboejendommene er kraftigere. Der er også en lille afvigelse i arealerne af trappeopgangenes størrelser, der derfor også påvirker andelen af fællesarealerne der inkluderes i lejlighederne i opgang 16 vs i opgang 18.

2. Juridisk rådgivning

Bestyrelsen hyrede en juridisk rådgiver, Kim Krarup, for at få styr på den bedst mulige løsning for foreningen og andelshaverne på 5.sal, ifb. med at 5.sals antal BBR-m2 og foreningens opgørelse over lejlighedernes m2 (og dermed beregning af værdi) ikke stemte overens.

På dette tidspunkt i forløbet er bestyrelsen stadig under indtryk fra råd fra banker og diverse rådgivere om at det er afgørende hvilket areal 5.sals lejlighederne REELT er opmålt til, for at kunne værdisætte lejlighederne korrekt.

Signe tog til møde med juridisk rådgiver Kim Krarup og administrator Lene Hansen fra Sjeldani i slut november. Kim Krarup har gennemgået foreningens vedtægter, gamle GF-referater og regnskaber og har fundet følgende løsning/rådgivning til os:

1. Efter nye regler for opgørelse om BBR-m2 for lejligheder, da det er forældet at opgøre andelsværdierne baseret på lejlighedernes antal m2 i BBR. I stedet bør lejlighedernes andelsværdi beregnes ud fra den indskudte andelskrone tilknyttet lejligheden (betalt af andelshaver ved indflytning).
2. Dette afføder at foreningen skal lave nogle omformuleringer i vores vedtægter i reference til hvordan de indskudte andelskroner beregnes, så figurering af lejlighedernes antal m2 ikke længere opgøres i vores vedtægter og der i stedet er en opstilling af hver enkelt lejligheds indskudte andelskrone.
3. Dette betyder at beregningsmetoden af andelsværdien i vores regnskaber skal ændres - og at der, igen, ikke længere skal fremgå nogle reference til det antal m2 som lejlighederne er.
4. Der findes herudover en bogføringsfejl i vores nuværende opgørelse over indskudskroner i foreningens regnskaber. Det drejer sig om opgørelse af 5.sals indskudskroner der ikke er blevet rettet til i regnskaberne, da de blev ændret i 2011 ifb. med øgning af 5.sals arealer. Dette giver faktisk en lille nedjustering i værdien på alle lejligheder, men denne ændring "sluges" af en øget valuarvurdering i år.

Dog vil den observante læser bemærke at den indskudte andelskrone er pt baseret på 500 kr*foreningens opgørelse over antal m2 for hver lejlighed (jf nuværende vedtægter). Derfor kan man fristes til at tænke at værdien på alle lejlighederne derfor stadig er påvirket af hvad for et antal m2 lejlighederne er 'forkert' opgjort til at være, internt i foreningen.

MEN - her er konklusionen fra juridisk rådgiver Kim Krarup at lejlighederne på 5.sal er købt til en bestemt indskudt andelskrone i 2017/2018, og at der hermed - på trods af at den indskudte andelskrone er beregnet ud fra et forkert antal m2 - er præcedens for at indskudskronen definerer lejlighedernes værdi.

Det er derfor fremover *irrelevant* for lejlighedernes værdisætning og boligafgift hvor mange m2 lejlighederne i virkeligheden er - og udelukkende relevant hvor stor en indskudskrone der er knyttet til dem (ift værdisætning





af dem og boligafgift). Dette gælder selvfølgelig ikke kun 5.sal, men alle lejligheder i foreningen (heraf de vedtægtsændringer og regnskabsrettelser der er kommet til denne GF 2025).

Endelig konklusion på sagen

Hele sagen her handlede om at der var usikkerhed på andelsværdien af 5.sales lejligheder, fordi andelsværdien var beregnet på et forkert opgjort antal m² på lejlighederne.

Det er nu konkluderet at alle lejligheder i foreningen, inkl. 5.sale, skal beregne deres andelsværdi ud fra indskudt andelskrone - og ikke ud fra opgjort antal m² på lejligheden.

ANDRE IKKE-GODKENDTE BYGGEFORHOLD I FORENINGEN?

Bestyrelsen har brugt utroligt meget tid på at rydde op i tidligere tiders manglende/ ukorrekte registreringer af diverse byggeforhold. Vi vil gerne have at der kommer styr på forhold som dette i foreningen. Vi forestiller os eksempelvis ved nedlæggelse af skillevægge, hvor der ikke er søgt om tilladelse til at lægge disse ned? Det gælder eksempelvis også ikke-godkendte installationer af emhætter på aftrækskanaler. Bestyrelsen vil i det nye år bede de nuværende beboere om at bringe dette i orden.

Vedligehold og årligeservices

Nye vandmålere, både varmtvand og koldt vand, inde alle i lejlighederne.

Vi er blevet færdig installeret i de resterende lejligheder der manglede udskift af enkelte målere – og alt kan nu fjernaflæses.

Hofor har udskiftet vandmålere og varmemålere i fyrrummet.

BWT/Reci har lavet årlig rensning/udsyring af varmtvandsbeholdere.

GRØNT OG GRÅT har rensset tagrender og nedløbsbrønde - den årlige service.

SERVICE PÅ VASKEMASKINE OG TØRRETUMBLER

Ny årlig service aftalt – pris blev forhandlet lidt ned. Servicemand kom forbi og det var godt. Udover generel rens og gennemtjek mm, så havde vaskemaskine havde et indre læk indeni der blev fikset og en masse tilstoppet/råddent sæbe i røret fra sæbeskuffen. Tørretumbleren blev rensset for støv og fik fjernet plastikken der var brændt fast på indersiden af tromlen - det var tilsyneladende en biopose der var brændt fast. Vi fik også nyt filter indsat. Vi fik derudover råd til løbende vedligehold, der bliver indkoopereret i arbejdsdagen.

Undersøgt muligheder for øget vandtryk på brugsvand

Især 5.sal har tidligere på året døjet med lavt vandtryk, bestyrelsen undersøgte derfor muligheder for øgning af trykket. Undersøgelsen viste at det desværre ikke er muligt at justere trykket yderligere til 5.sal med de pumper/systemer vi har pt. For at øge vandtrykket op til

5. sal er foreningen nødt til at få installeret en trykforøger. Den estimerede pris på køb og installation af en trykforøger er ca. 48.000 eks. moms. Vurderet ud fra problemets omfang, vurderede bestyrelsen at denne pris var for høj til at investere i dette pt, og kom derfor med nedenstående opfordring:

OPFORDRING: HENSYN TIL VANDFORBRUG

Hverdag kl. C.30-8.30 + kl 17.00-20.00



Andelsboligforeningen Bragesgade 16 – 18



- *Tag korte bade, så vidt muligt.*
- *Undgå, så vidt muligt, at starte opvaskemaskiner og private-vaskemaskiner. Sæt dem evt. til at vaske med opstart på et par timers forsinkelse - så sparer du også på din egen elregning! :D*

Af hensyn til tilgængelighed på fælles-vaskemaskinen, fortsættes brug af denne som vanligt, på alle tilgængelige tidspunkter for booking.

Lugt fra faldstamme i nr 16.th

Lugtgenerne fra afløbene i badeværelserne i nr 16.th, blev undersøgt og der fandtes ingen teknisk forklaring på den øgede lugtgener. Alt er tilsyneladende ok med faldstamme, faldstamme udluftning etc. Han foreslog alle med lugtgener at forsøge sig med at købe nye pakninger og/eller nye vandløse til badafløbet. Dette har afhjulpet problemet.

Nye dørtelefoner inkl. anlæg og kabler

Er blevet installeret i alle lejligheder – undtagen det daværende nr.16 4.th. Lejligheden er sidenhen blevet sammenlagt, Vi har derfor en ekstra telefon liggende til fremtidig reparationer.

Skråvindue på taget bagtrappen nr 18, er udskiftet

Vi har fået udskiftet glasset i skråvindue på taget bagtrappen nr 18. Det var gået itu.

Vedligeholdsplan og HUSTEKNIKER aftale med ET PLUS

Bestyrelsen har i årevis forsøgt at få taget hånd om at have af småprojekter, især brandsikring – der står beskrevet i vedligeholdelsesrapporten. Det har vist sig svært at få indhentet ordentlige tilbud på udførelse af opgaverne af forskellige grunde.

Vi havde derfor Jan fra ET PLUS (som har udformet vores vedligeholdelsesrapport) forbi for at gennemgå især brandsikringsopgaverne. Jan bekræftede overfor os at vi har usædvanligt mange småprojekter i foreningen, hvoraf meget er brandsikringsrelateret, og at projekterne spænder over 5-7 forskellige håndværksmæssige faggrupper. Heraf at det er tricky at få hentet tilbud ind på opgaverne.

ET-PLUS har en løsning med en hus-tekniker som inkluderer bl.a udarbejdelse af vedligeholdsplan hver andet år, deltagelse på et gf eller bestyrelsesmøde og et bestemt antal rådgiver timer, hvor ET PLUS i så fald fungerer som en slags byggeleder på byggeprojekterne. Det giver rigtig rigtig god mening for os fordi mange af vores småprojekter er så små at enkelte håndværkere ikke vil tage opgaven + at det er svært at briefe dem rigtigt + tjekke op på at de får gjort opgaven korrekt.

Vi har derfor sagt JA TAK til en hustekniker-aftale med TRIO, så vi kan komme over puklen af brandsikringsopgaver og andre presserende vedligeholdelsesopgaver i foreningen. Vi tænker at teste det i ca. 1 år og evaluere derfra - og kan i øvrigt altid opsige med 6 mdrs varsel.

Økonomi

Opmærksomme på mulig nedkonvertering af lån når renten falder

Vi er fortsat opmærksomme på dette og kan se at tiden måske er ved at være inde til at overveje dette....

Grundværdi er steget i henhold til de nye vurderinger:

Ligesom de fleste andre andelsforeninger i KBH og resten af Danmark, så steg vurderingen af vores potentielle grundværdi fra 1.418.600 kr. til 42.845.000 kr. Den er sidenhen blevet justeret en smule ned af vurderingsstyrelsen til en ny foreløbig grundværdi på 36.936.000 kr. Så vidt vi har forstået vil der komme en endelig grundværdi i 2025 – først herefter kan man indsende klager over disse såfremt man ønsker dette.





Nyvaluarvurdering (og nye regler for valuarvurdering)

Der er blevet lavet nye regler for hvor lang tid valuarvurderinger er gældende, så de nu gælder i 3 år ad gangen. Dette er især en fordel for små foreninger som vores som sparer udgift til at få lavet en ny vurdering hvert år.

Bestyrelsen indhentede tilbud fra en anden valuar en vanligt – og dette gav foreningen en betragtelig forøgelse i valuarvurdering.

Honorering bestyrelsesmedlemmer

Mængden af tid og arbejde som bestyrelsen ligger er betragelig – og resultatet er heldigvis til at mærke i foreningen hvis drift er blevet effektiviseret, ejendomsværdier er øget og vedligehold bliver håndteret. Bestyrelsen har derfor fremlagt forslag fra 2025 om en symbolsk godtgørelse af bestyrelsens medlemmer og let øget honorar til formanden.

Arbejdsdage

Begge arbejdsdage gik godt! Dog lidt faldende deltagere i år ift. andre år...

Der blev tilmed indlagt en ekstra arbejdsdag for at få malet plankeværket. Dette blev gjort og bestyrelsen er rigtig tilfredse med resultatet. Dog mangler enkelte steder måske et lag maling mere. Dette kan gøres på forårets arbejdsdag.

Bestyrelsensopgaverfremover:

- hæfter bestyrelsen økonomisk for noget, på privathånd?
- igangsætte renoveringsarbejde og brandsikring jf. husteknikerrådplan
- Emhætter ulovligt tilsluttet aftræk – beboers eget ansvar at frakoble dette og bringe forholdet i orden.
- Andre ikke godkendte forhold i foreningen? Eks. søg om nedlæggelse af skillevægge – beboers eget ansvar at bringe dette i orden
- Grundværdi steget, pga. nye vurderinger – rådfør ABF om klage?
- Opmærksomhed nedkonvertering af lån – eventuel uvildig økonomisk rådgivning?
- Renskrivning vedtægter / gennemtjekkes ABF
- Lejekontrakt på resterende lejer i foreningen, etc.
- Etablering af ekstra kælderrum i kælderen
- Hensyn vandforbrug i husorden?

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 4 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023-2024, som havde været offentliggjort på flatcom forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 89.604 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til 24,00 kr. (sidste år: 22,43 kr.).





Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Ejendommens Vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering

Jan Bach Kristiansen fra ET Plus orienterede om ejendommens vedligeholdelsesstand, og oplyste om de ting der udbedres hurtigst muligt samt konsekvenserne hvis de ikke udbedre, og som også er de arbejder der søges bemyndigelse til at få udarbejdet i forslag 5.

Arbejderne omfatter:

Udbedring af defekte/manglende skifter på tag.

Demontering af nedlagte faldstammer på bagtrappe.

Udbedring af lofter/skråvægge (øverst) i begge bagtrapper.

Brandsikrings arbejder i kælder og

Arbejder i port, lukning af huller

Foreningen har tegnet en hustekniker-aftale med ET Plus til hjælp til små daglige opgaver

Der fremkom følgende

Spørgsmål: Hvornår går arbejderne i gang

Svar: I løbet af året.

Spørgsmål: hvad må der stå på trapperne

Svar: Der må være en måtte foran døren, da trapperne/fællesarealet skal holdes frit da det er flugtvej.

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 § 4 Indskud

Bestyrelsen stiller forslag om at foreningens vedtægter § 4 ændres

Nuværende formulering § 4

- 4.1 For beboere, der ved stiftelsen indtræder som medlemmer, udgør indskuddet et beløb, svarende til kr. 500,00 pr. m². Indskud skal betales kontant, idet dog beboere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto.





4.2 Ved en senere overdragelse betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, således at indskud og tillægsbeløb tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 20.

Ønskes ændret til:

4.1 Indskud udgør et beløb svarende til:

Bolig nummer	Adresse	Indskud
1	Bragesgade 16, st. tv.	27.500
2	Bragesgade 16, st. th.	27.500
3	Bragesgade 16, 1. tv. (udlejet lejlighed)	
4	Bragesgade 16, 1. th.	27.500
5	Bragesgade 16, 2. tv.	27.500
6	Bragesgade 16, 2. th.	27.500
7	Bragesgade 16, 3. tv.	27.500
8	Bragesgade 16, 3. th.	27.500
9	Bragesgade 16, 4. tv.	27.500
10	Bragesgade 16, 4. th.	27.500
11	Bragesgade 16, 5. sal.	62.000
12	Bragesgade 18, st. th.	36.000
13	Bragesgade 18, 1. tv.	27.500
14	Bragesgade 18, 1. th.	27.500
15	Bragesgade 18, 2. tv.	27.500
16	Bragesgade 18, 2. th.	27.500
17	Bragesgade 18, 3. tv.	27.500
18	Bragesgade 18, 3. th.	27.500
19	Bragesgade 18, 4. tv.	27.500
20	Bragesgade 18, 4. th.	27.500
21	Bragesgade 18, 5. sal.	62.000

Når den sidste lejlighed (Bragesgade 16, 1.tv. sælges udgør indskuddet for denne lejlighed 27.500 kr.

4.2 Indskuddet skal indbetales kontant.

4.3 Ved senere overdragelse betales ud over indskuddet et tillægsbeløb, således at indskuddet og tillægsbeløbet tilsammen svarer til den pris, der kan godkendes efter § 20.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 - Vedtægtsændring vedrørende digital kommunikation

Bestyrelsen forslår, at der indskrives en ny § 3A i foreningens vedtægt, som gør det muligt at kommunikere med e-mail til foreningens medlemmer. Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægt:

§ 3A - Digital kommunikation

3A-1 Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår pr. e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.





- 3A-2 Ved korrespondance forstås blandt andet, indkaldelser til generalforsamling med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag m.v.), vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).
- 3A-3 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.
- 3A-4 Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.
- 3A-5 Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.
- 3A-6 Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 4 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægt ændres så den tager højde for den seneste højesterets dom fra 2023, hvor ansvar for skader som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

§ 11 Forandringer (tilføjelse)

- 11.5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- 11.6 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i **stk. 1-5**, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.
- 11.7 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 24 Eksklusion (Tilføjelse markeret med **rød** tekst)

- 24.1 Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde.





- a) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftlige påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
- b) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet
- c) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
- d) Når et medlem foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11,
- e) Når et medlem optræder til gene for ejendommen eller dennes beboere, eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer.
- f) Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- g) Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån, eller et lån, som foreningen har garanteret for.
- h) Når et medlem i øvrigt gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 5 - Renoveringsarbejder

Bestyrelsen søger bemyndigelse til at igangsætte renoveringsarbejder for max. 350.000 kr. incl. moms. Renoveringsarbejderne finansieres af foreningens opsparede kapital

Arbejderne består af:

Udbedring af defekte/manglende skifter på tag, Demontering af nedlagte faldstammer på bagtrappe, Udbedring af lofter/skråvægge (øverst) i begge bagtrapper, Brandsikrings arbejder i kælder og Arbejder i port, lukning af huller

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 7 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024-2025, som havde været offentliggjort på flatcom forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2024-2025

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 8 - Valg





På denne generalforsamling var Bestyrelsesmedlemmerne Marie Sepstrup og Emma Marlet på valg, og blev begge genvalgt

Derudover ønskede Jonas Bove Korfitzen at stille op til bestyrelsen igen, efter han har været udstationeret. Jonas Bove Korfitzen blev valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

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

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Signe Dyrmosé Nørregaard	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Marie Sepstrup	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Jonas Bove Korfitzen	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Olivia C.B. Hesselkjær	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Emma Marlet	på valg i 2027
1. Suppleant	Johanne Petrine Amousale Schou	på valg i 2026
2. Suppleant	Camilla Merkert Jørgensen	på valg i 2026

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 9 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Spørgsmål: Hvad har foreningen af reserver

Svar: Dirigenten svarede at på side 24 i årsrapporten er der samlede reserver oplyst til 11.306.722

Der fremkom stor ros fra generalforsamlingen for bestyrelsens store arbejde i årets løb.

Bestyrelsen og andre interesserede sætter sig sammen om de problemer der opleves med flatcom.

Bestyrelsen udarbejder en skrivelse om brand-regler og det tages også op på næste arbejdsdag, at der skal ryddes op på trapperne.

Der er meget affald på vej/fortov. Er der stemning for en ordning hvor man skiftes til at rydde op på vej/fortov. Bestyrelsen svarede at det er for besværligt, men at det er en god idé. I stedet for kan man måske minde hinanden om at samle op efter sig og samle affald op hvis man ser affald.

Affald (især pap) står uden for containerne. Pap skal klappes sammen så kan der være mere i containerne. Ligesom farligt affald som stilles ovenpå containerne – der må være tale om misforståelser eller det stilles måske i håb om at andre kan få brug for det - Farligt affald skal skaffes af vejen som farligt affald.



Andelsboligforeningen Bragesgade 16 – 18



Da intet yderligere forelås, blev generalforsamlingen hævet kl.19:55

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

flatcom

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

Penneo dokumentnøgle: F7UG0-WHMA6-XMMNU-SMDIA-25FC4-84WH6



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.	27.01.2025
--	------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<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"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Sæt kryds	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	34.900.000	27.920
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	11.306.722	9.045
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	745
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter		

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	12.603
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld - omsætningsaktiver	7.141
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	19.744
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 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering? (2023)	X	<input type="checkbox"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi

%

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	69,4
(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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Lene Hansen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Dirigent

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-02-04 08:47:05 UTC



Signe Dyrmosé Nørregaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: 056 - AB Bragesgade 16-18

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

IP: 193.106.xxx.xxx

2025-02-04 13:35:05 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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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 underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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