



## Referat fra ordinær generalforsamling den 29. januar 2024

Mandag den 29. januar 2024 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 12 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 15 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.

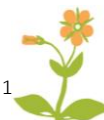
### Ad 3 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

#### Arbejdsdage - begge dage velgennemført

- **Begge blev afholdt en søndag**, da det ingen fra bestyrelsen kunne være der om lørdagen (og det er bestyrelsen der koordinerer arbejdsdagen).
- **Sædvanlige opgaver udført, derudover:**
  - Sat cykelkroge op
  - Sat brandalarmer og ildslukkere op på fællesarealer
  - Besluttet farve til stakit til forårets arbejdsdag
  - Ventilator kalibreringer i alle tilgængelige lejligheder
  - Ryddet storskrald op fra alle kældergange og trappeopgange og fyrrum.





## Drift

- **Projekt "Styr på nøglerne"**
  - Alle 'fælles' nøgler er der nu fuldt ud tjek på. Bestyrelsen har undersøgt og registreret hvilke distributører der har kpoi af vores nøgle og hvor mange de har hver. Vi har i den forbindelse fået lavet 3 nye fællesnøgler: 2 er udleveret til DAO og 1 ekstra der opbevares hos Signe (godt til eksemplvis når der er håndværkere på besøg).
- **Skraldesortering:** Bestyrelsen har igangsat kommune-projekt med fokus på forbedret sorteringsmuligheder af affald. Kort om projektet: Alle i KBH kommune skal op på at sortere 70% af deres affald. Vi får justeret størrelsen på vores skraldecontainere i gården så det passer bedre til målsætning om sorteringen. For at få beboere til bedre at sortere gives 400 kr i tilskud pr lejlighed, til at indkøbe bedre sortering til ens lejlighed.
- **Flatcom:** Sjdani har fået ny bruger platform/hjemmeside for andelshaverne. Alle har fået log-in tilsendt.
- **Skift af ejendomsforsikring:** Vi blev opsagt af Købstædernes ejendomsforsikring (ligesom mange andre andelsforeninger blev, grundet Vanløse brand og mange rørskader de sidste 10 år). Vi fik forsikringsmægler til at assistere os med at indhente tilbud hos andre forsikringsselskaber og vi var heldige at få Gjensidige til at tegne os. Dog havde Gjensidige det forbehold at vi skulle udfylde/registrere hvordan vi fremtidssikrer os mod skader (nyt fokus fra forsikringsselskaber, fremfor at fokusere på skadeshistorik). Derfor har vi haft fokus på især vores brandsikkerhed i form af; clearing af opbevaring i trappeopgange og i kældergange + opsætning af brandslukkere og røgalarmer. Desuden er alle beboer blevet opfordret til, i eget hjem, at opsætte røgalarmer og lign. skadesforebyggende tiltag.

## Vedligeholdingsopgaver

- **Ny vedligeholdsplan udført i foråret** (gælder for 4 år frem): Bestyrelsen har delt fremtidige arbejdsopgaver op, sådan at vi kan "bunke"-opgaverne sammen ift. hvilke håndværkere der skal udføre dem. Det er delt op i tag/facade-relateret arbejde vs. maler/tømrer/snedker (inkl. brandsikkerhedsforebyggende) arbejde. Evt. ventilations installering i eks. kælderen vurderes at det kan vente.
- **Dørtelefoner:** flere forskellige tilbud er blevet indhentet. I første omgang blev der indhentet tilbud på et analog system, udført med kabler – som man kender det fra dørtelefonanlæg. Dog blev vi gjort opmærksomme på at 'nye' dørtelefonanlæg kunne udføres trådløst. Vi havde en fælles snak om fordele og ulemper ved begge systemer til forårets arbejdsdag. Her blev der givet udtryk for at en fuldt ud trådløs løsning med dørtelefoner via en app på telefonen, ikke var noget der var et generelt ønske. Bestyrelsen gik derefter i gang med at undersøge om man kunne finde en trådløs løsning der fungerede udenom en app på telefonen og/eller indhente andre tilbud på en kabel-baseret dørtelefon løsning. Et andet firma end anbefalede os kraftigt at vente med de trådløse løsninger, da de oplevede at mange kunder oplevede "børnesygdomme" stadigvæk. Bestyrelsen har derfor sammenlignet tilbud på kabel-baserede løsninger og sagt ja til det bedste tilbud på dette. Da dette oprindelige tilbud var lidt forældet, indhentede vi et nydatere tilbud fra samme firma (pris uændret) og vi har netop accepteret dette tilbud. Arbejdet forventes at gå i





gang/færdiggjort inden sommerferien.

- **Vaskemaskine:** er blevet repareret i starten af 2023. Bestyrelsen blev bedt om at vurdere om det gav mening at indkøbe ny vaskemaskine, men og konklusionen af virkningen blev at det ikke var nødvendigt at købe en ny. Selvom vaskemaskinen er af ældre dato, da fungerer den + det er desuden en ret stor udgift at indkøbe en ny industrivaskemaskine.
- **Varmeanlægget:** er blevet serviceret i september
- **Tryk på brugsvandet** (påvirker især 4. og 5. sal) er blevet reguleret i december.
- **Tagrende + nedløbsrør + nedløbsbrønde :** er blevet rensset og spulet i efteråret + service aftale interval er blevet rettet fra hvert andet år til hvert år.
- **Nye koldt- og varmtvandsmålere er blevet installeret i efteråret af Brunata.** De er fjernaflæste. Lovgivning byder at alle skal have adgang til at se deres eget forbrug, det kan man nu via Brunetas hjemmeside.
- **Lugt fra faldstamme i nr. 16, TH.** Bestyrelsen har konstateret at etagerne ST, 1., 2., 3. sal. – alt sammen mod højre i nr .16 - har oplevet lugt fra deres faldstammer, som ikke umiddelbart kun hænger sammen med eventuelle slidte vandlåse eller lign. Bestyrelsen vil derfor gerne have undersøgt faldstammen – og evt. dens udluftning – for at se hvor lugten stammer fra og hvad vi kan gøre ved det.

## Skader/forsikringssager

- Vi har ikke haft nogle skader eller forsikringssager i år.

## Årlig valuarvurdering

- Vi ligger uændret i ejendomsværdi ift. vurdering fra 2022.

## Beboere

- Ingen til- eller fraflytninger i 2023
- Dog 1 beboer mere med ankomst af en lille ny baby i nr 16 :D

## Økonomi

- **Prioritetesgæld (og likviditet) er blevet undersøgt:**
  - Prioritetesgælden er et lån man ikke laver mere. Det fungerer på en måde som en slags kassekredit på vores driftskonto - vi lånte i 2010/2011, i runde tal 1,5 mil - og vi har lige nu ca 1,5 million på driftskontoen pt.
  - Renterne på driftskontoen og lånet er bundet til hinanden - i 2010-2011, da lånet blev taget var renten 2.7%, idag er den 7%.
  - Fordi renterne er bundet til hinanden og fordi vi har lånt ca det samme beløb som vi har på





- driftskontoen pt, så 'koster' det os ikke noget at have gælden lige nu (pt koster det ca. 1.000 kr. årligt).
- Gælden i vores interne papirer som afdragsfri indtil 2020, men i online banken står der ikke noget nævnt om hvornår afdragsfriheden stopper. Vi har undersøgt det og afdragsfriheden stopper først i 2040, hvor det forfalder. Vi har ret til at beholde det indtil udløb, men banken vil gerne af med det.
  - Banken siger at vi kan få det lagt om til en driftskredit, som passer bedre til vores forbrug og såvil de kunne sætte renten ned – umiddelbart ved Sanne fra Sjeldani ikke om det er en god ide, men det kan vi tale om med hinanden og evt. med Sanne om det, hvis vi synes.
- **Grundværdi er steget i henhold til de nye vurderinger:**
    - Ligesom de fleste andre andelsforeninger i KBH og resten af Danmark, så er vurderingen af vores potentielle grundværdi er steget fra 1.418.600 kr. til 42.845.000 kr. Det er en stigning på 2920 % i potentiel grundværdi.
    - Bestyrelsen har modtaget et nyhedsbrev fra Sjeldani om hvad dette betyder for andelsforeninger – nyhedsbrevet er delt med andelshaverne.
    - Bestyrelsen/foreningen skal på næste bestyrelsesmøde/denne GF tage stilling til om vi vil klage.
  - **Opmærksomme på mulig nedkonvertering af lån når renten falder**

Bestyrelsen er opmærksom på om renten på lån falder så tilstrækkeligt, at det eventuelt giver mening af nedkonvertere foreningens lån. Renten er allerede faldet siden vi omlagde lånet i januar (hvor vi nedbragte vores gæld med ca 3 millioner, der svarer til en nedskrivning på ca 25 %). Man kan derfor glæde sig over at vi umiddelbart, som tendenserne ser ud nu, opkonverterede på det rigtige tidspunkt :D Renterne er dog endnu ikke faldet så meget at det giver mening at nedkonvertere lånet igen lige pt. Vi afventer derfor udviklingen løbende.

## FREMTIDIGE bestyrelsesopgaver lige nu

- **Skraldesorteringsprojekt:** Eksekvering af skralde-sorteringsprojektet
- **Nøgle registrering lejligheder:** Få styr på hvor mange nøgler hver enkelt lejlighed råder over
- **Udskift dørtelefonanlæg:** Igangssætte det reelle arbejde med og koordinering af udskift afdørtelefoner og anlæg.
- **Indhente tilbud:** fra tømrer/snedker/malere vs. rebtekniker (tag/facade-arbejde håndværker)
- **Undersøgelse af faldstammen i nr 16, TH** – og evt. dens udluftning – for at se hvor lugten stammer fra og hvad vi kan gøre ved det.
- Overveje at klage over nye vurderinger af grundværdi.
- Planlægning og eksekvering af arbejdsdage

## SPØRGSMÅL OG/ELLER TIPS fra bestyrelsen til alle

- **Skraldesortering:** afmeld reklamer supernemt her: <https://fk.dk/Contact/Forbrugerkontakt/Reklamernejtakformular>





Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

## Ad 4 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2022-2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 146.904 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 67.225 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

---

Formanden orienterede om ejendommens vedligeholdelsesstand, og oplyste følgende:

Bestyrelsen vil arbejde videre med:

- Skraldesorteringsprojekt: Eksekvering af skralde-sorteringsprojektet
- Nøgle registrering lejligheder: Få styr på hvor mange nøgler hver enkelt lejlighed råder over
- Udskift dørtelefonanlæg: Igangsætte det reelle arbejde med og koordinering af udskift af dørtelefoner og anlæg.
- Indhente tilbud: fra tømrer/snedker/malere vs. rebtekniker (tag/facade-arbejde håndværker)
- Undersøgelse af faldstammen i nr. 16, TH – og evt. dens udluftning – for at se hvor lugten stammer fra og hvad vi kan gøre ved det.
- Overveje at klage over nye vurderinger af grundværdi.
- Planlægning og eksekvering af arbejdsdage

## 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**.





## Ad 7 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023-2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2023-2024

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 8 - Valg

På denne generalforsamling var formand Signe Dyrmosø Nørregaard på valg og modtog genvalg. Derudover var bestyrelsesmedlem Laurits Flensted-Jensen på valg og ville udtræde af bestyrelsen (men ville gerne hjælpe til med arbejdsdagene). Olivia C.B. Hesselkjær blev valgt som bestyrelsesmedlem. Derudover meddelte Jonas Bove Korfitzen, som er på valg i 2025, at han skulle udstationeres. Der skulle i stedet for Jonas findes et nyt bestyrelsesmedlem for 1 år. Der stillede ingen kandidater op til denne bestyrelsespost

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

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Signe Dyrmosø Nørregaard</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Maria Sepstrup</b>	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	<b>Olivia C.B. Hesselkjær</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Emma Marlet</b>	på valg i 2025
1 Suppleant	<b>Johanne Petrine Amousale Schou</b>	på valg i 2025
2. Suppleant	<b>Camilla Merkert Jørgensen</b>	på valg i 2025

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Laurits Flensted-Jensen hjælper til ved arbejdsdagene.

## Ad 9 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

- Et medlem oplyste at vedkommende følger sig generet af cigaretrøg i sin lejlighed. Det opleves også på bagtrappen. Bestyrelsen skriver en mail til beboerne om at undlade at ryge på fællesarealerne (bagtrappe/hovedtrappe)
- Emhætter må ikke tilsluttes til ventilationssystemet. Oliva skriver en mail til alle, for at få oplyst hvem der har emhætte, og Signe tjekker husorden om der står noget om emhætter i husorden.
- Anciennitetslisten: Hvem har styr/tjek på listen. Signe oplyste at hvis der bliver en andelsbolig til salg, så skriver bestyrelsen ud til alle om, at man, som andelshaver har mulighed for at indstille en person, og ens anciennitet på eksternt venteliste derefter rettes, hvis man som andelshaver har haft held med sin indstilling.



# A

# Andelsboligforeningen

# B

# Bragesgade 16 – 18



Da intet yderligere forelås, blev generalforsamlingen hævet kl. 19.35

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

<http://bragesgade.sjeldani.dk/>

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

Penneo dokumentnøgle: YMEA3-QXEE1-6K6EV-44ETV-6581F7CDYH



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.	29.01.2024
--	------------

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		
	<input type="checkbox"/>	<b>X</b>	<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.			

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

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	Sæt kryds	
	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	
	7.188.909	5.751
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.		





## Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m<sup>2</sup>

K1	Andelsværdi	11.217
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	8.025
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	19.242
	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? (2023)	
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.	

## Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	62
	(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

2024-02-05 15:09:51 UTC



## Signe Dyrmosé Nørregaard

### Bestyrelsesformand

På vegne af: 056 - AB Bragesgade 16-18

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-02-06 05:33:09 UTC



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 tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**