

**Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Brydesgaard,
afholdt den 2. marts 2017.**

D A G S O R D E N:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af stemmetællere.
3. Formandens beretning.
- 4.a. Regnskab med revisors påtegning.
- 4.b. Budget for 2016.
5. Overskuddets fordeling.
6. Indkomne forslag.
7. Valg til bestyrelse.
8. Valg af administrator.
9. Afslutning, herunder valg af repræsentanter til gårdlavet samt valg til festudvalg.

Ad. Punkt 1.

Som dirigent valgtes advokat Nina Pagh, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. 44 andele var repræsenteret, heraf 7 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig. Enkelte andelshavere forlod under vejs generalforsamlingen, og afleverede fuldmagt til andre tilstedeværende andelshavere.

Ad. Punkt 2.

Mona Tikkanen og Simon Mysling blev valgt som stemmetællere.

Ad. Punkt 3.

Formand Hildur Bengtsson aflagde beretningen og Jimmi Pedersen aflagde beretning på vegne altanudvalget. Der blev blandt andet givet følgende vigtige oplysninger vedrørende altanprojektet:

Håndværkerne vil arbejde mandag til torsdag fra kl. 07:00 - 19:00. Der skal være ryddet 1,5 meter foran det vindue, hvor der skal laves altandør. Alle altandeltagere skal kontakte foreningens vvs-firma Per Madsen herom, telefon 22 32 69 55 (gerne sms) for aftale om rør-/radiatorflytning i god tid inden montering af altandør. Eventuel ny radiator kan monteres for egen regning ved aftale med Per Madsen, og radiator typer kan ses på hjemmesiden hos "Thor radiator" og "Radiatorland". Via altanprojektet betales en grundudgift kr. 3.125,00 inklusiv moms, og udgifter derudover betales af den enkelte altandeltager selv. Hele altanprojektet forventes afsluttet inden 1. september 2017.

Bestyrelsen oplyste, at de vil udsende et altanreglement, som vil være gældende, indtil eventuelle ændringer vedtages på en senere generalforsamling.

De forelagte beretninger blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad. Punkt 4. a.

Nina Pagh forelagde årsrapporten, herunder bestyrelsens forslag til andelsværdier på kr. 397,24 pr. boligafgiftskrone (december 2016), ekskl. betaling til særlig istandsættelse, gældende frem til næste ordinære generalforsamling. Først blev selve årsrapporten sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Derefter drøftedes andelsværdierne, idet der var stillet forslag om maksimale andelsværdier.

Den af bestyrelsen foreslåede andelsværdi er udtryk for en værdistigning på ca. kr. 3.000.000,00 i forhold til sidste år. Valuarvurderingen var steget med kr. 10.800.000,00, hvilket rigeligt dækkede det optagne lån til trapperenoveringen. Bestyrelsen fandt en stigning på kr. 3.000.000,00 forsvarlig under hensyn til et kommende facadeprojekt (om 5-10 år) og ønsket om en jævn stigning i andelsværdierne. Reserven var således øget fra sidste år kr. 11.000.000,00 til i år kr. 13.900.000,00.

Forslag fra 2 andelshavere om at reserven skulle sættes til kr. 0,00, således at andelsværdierne ville blive de maksimale på kr. 456,21 drøftedes herefter indgående. En længere diskussion fandt sted om forventningerne til fremtiden, størrelsen af reservationen og kommende projekter.

Der stemtes først om maksimal andelsværdi, hvilket forslag forkastedes, idet 1 stemte for og resten imod.

Dernæst stemtes om en reservation på kr. 6.000.000,00, hvilket forslag forkastedes, idet 6 stemte for og 37 imod.

Dernæst stemtes om en reservation på kr. 10.000.000,00, hvilket forslag forkastedes, idet 8 stemte for og 37 imod.

Til sidst stemtes om bestyrelsens forslag til andelsværdier, hvilket blev enstemmigt vedtaget.

Ad. Punkt 4.b.

Nina Pagh forelagde budget for 2017. Budgettet ville vise overskud på ca. kr. 40.000,00, hvis ikke der skulle afholdes udgifter til sidste rate på trapperenoveringen, eller låneomkostninger til altanlånet. Da disse store udgifter er engangsudgifter, er der ikke behov for at ændre boligafgiften. Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad. Punkt 5.

Der var ikke noget overskud, hvorfor dette punkt udgik.

Ad. Punkt 6.

Forslag 1.

Forslag fra bestyrelsen om at vedligeholdelsesfonden i henhold til §18 a fortsætter uændret med kr. 160,00 pr. måned pr. andel, blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2.

Forslag om bemyndigelse til bestyrelsen til at anvende midler fra § 18 a kontoen til løbende faldstammeudskiftninger efter behov, samt til maling af vinduer, blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 3.

Forslag fra bestyrelsen om renovering og evt. beboer-overtagelse af forhaverne i Lysefjordsgade og Mjøsensgade.

Bestyrelsen foreslår, at brugsretten til forhaverne tilknyttes de stuelejligheder, hvor andelshaverne ønsker at deltage i et renoveringsprojekt, finansieret via lån, som optages af andelsboligforeningen. Projektet vil omfatte renovering af forhaverne efter nogle modeller, som stuelejlighederne individuelt kan tilvælge. Der, hvor andelshaverne i stuelejlighederne ikke ønsker at overtage brugsretten til haven og ansvaret for vedligeholdelse af haven, bliver der etableret cykelparkering. Lånet vil medføre et fald i formuen, der dog ikke forventes at medføre, at andelsværdierne skal nedsættes, da lånet kan rummes af den reservation, der er foretaget i formuen ved andelsberegningen.

Finansieringen foreslås således: Cykelparkeringen betales af foreningen via foreningens frie likviditet. De forhaver, som ønskes renoveret og tilknyttet stuelejligheder, finansieres ligesom altanerne, dvs. som et samlet projekt ved optagelse af et fælleslån med pant i ejendommen på op til maks kr. 4.000.000,00, hvor hovedstolen bestemmes af, hvor mange forhaver der skal inddrages til individuelle forhaver. Ydelsen på kreditforeningslånet (30-årigt fastforrentet kontantlån, rente ca. 2,8%) betales af deltagerne i haveprojektet i forhold til deres andel af de samlede udgifter. I udgifterne vil bl.a. indgå eventuel rådgivning, byggesagsbehandling, tinglysning, byggeforsikring, byggeadministration og lign.. Bestyrelsen står for gennemførelsen af projektet og indgår skriftlige aftaler med deltagerne, inden kontrakt underskrives og lån optages.

Forslaget drøftedes. Den maksimale lånestørrelse var meget højt ansat i forslaget. Der udtryktes ønske om et regelsæt for vedligeholdelsen, og bestyrelsen tilkendegav at ville udarbejde et regelsæt for vedligeholdelsen, og hvor manglende overholdelse af vedligeholdelsespligten vil medføre et påbud om udførelse af det nødvendige inden en nærmere frist, og ved tilsidesættelse

heraf vil foreningen være berettiget til at lade vedligeholdelse udføre for den pågældende andelshavers regning. Udgifterne vil være pligtig pengeydelse i forhold til foreningen, og manglende betaling vil kunne få samme konsekvenser som manglende betaling af boligafgift.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal, og der nedsattes et haveudvalg bestående af Alex Breum, Anders Fugl, Heidi Olsen, Aud Djurhuus og Sandra L. Bügel.

Forslag 4.

Forslag om etablering af nye vaskerier.

Bestyrelsen forelagde forslaget. Efter en længere debat sattes det mest vidtgående forslag til afstemning, nemlig om at nye vaskerier etableres af et firma, som leaser til foreningen, og hvor leasingfirmaet står for vedligeholdelse m.v. og fastsætter vaskepriserne. Forslaget blev vedtaget med 31 stemmer for og 18 imod. Dermed bortfaldt forslaget om, at foreningen betaler for vaskerierne.

Forslag 5.

Forslag fra beboerne til anvendelse af det tidligere vicevært-rum.

Bestyrelsen havde modtaget enkelte forslag, nemlig om et lille motionsrum, værksted og beboer/tv-rum. Forslagene drøftedes og efter debatten kunne det konkluderes, at interessen gik på etablering af et kombineret beboeropholdsrum/værksted. Bestyrelsen vil arbejde videre hermed.

Forslag 6.

Forslag om årlig afstemning om valuarvurdering kom ikke til behandling, da forslaget var trukket tilbage. Anvendelse af en ny valuarvurdering er altid til behandling sammen med årsregnskabet.

Ad. Punkt 7.

Som ny formand for 1 år valgtes Alex Breum. Som ny næstformand for 2 år valgtes Morten F. Jensen. Som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år valgtes Andreas B. Suhr. Som suppleanter valgtes Frederik Petersen (for 1 år) og Camilla Billehøj (2 år).

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand: Alex Breum
Næstformand: Morten F. Jensen
Sekretær: Anders Fugl
Best.medlemmer: Jimmi Pedersen og Andreas B. Suhr
Suppleanter: Camilla Billehøj (1. suppleant) og Frederik Petersen (2. suppleant)

Ad. Punkt 8.

Da en andelshaver gjorde opmærksom på, at administrator var valgt for 2 år på sidste års generalforsamling udgik dette punkt.

Ad. Punkt 9.

Der kan intet besluttes under dette punkt, men til gårdlavet blev Hildur Bengtsson valgt som medlem og Alex Breum som bestyrelsesrepræsentant. Som suppleant valgtes Andres Fugl.

Til festudvalget valgtes Morten, Daniel, Heidi og Mads.

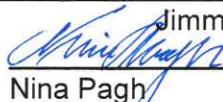
Generalforsamlingen afsluttedes af dirigenten med tak for god ro og orden.

For A/B Brydesgaard:

Alex Breum

Morten F. Jensen

Anders Fugl

Som dirigent:  Jimmi Pedersen

Andreas B. Suhr

Nina Pagh