

**Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Brydesgaard,
afholdt den 26. februar 2018.**

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 2018.
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. 46 andele var repræsenteret, heraf 8 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

Ad. Punkt 2.

Marie, Mona og Marlene blev valgt som stemmetællere.

Ad. Punkt 3.

Formand Alex Breum aflagde beretningen, som blev enstemmigt godkendt.

Derefter gik forsamlingen over til at behandle forslag 1, idet Waoo! var repræsenteret ved Anders og Keld fra Fiberteamet A/S som var mødt op. De står for etableringen det fibernet, som Waoo! benytter - se nærmere punkt 6, forslag 1.

Ad. Punkt 4. a.

Nina Pagh forelagde årsrapporten, herunder bestyrelsens forslag til ny andelsværdier på kr. 420,00 pr. boligafgiftskrone (december 2017), ekskl. betaling til særlig istandsættelse, gældende frem til næste ordinære generalforsamling. Med bestyrelsens forslag er reservationen øget til kr. 16,8 mill, således at der er mulighed for at gennemføre et facaderenoveringsprojekt med lån kr. 10-11 mill. uden at andelsværdierne skal falde af den grund. Facader forventes at være næste større projekt. Foreningens formue er øget på grund af stigning i valuarværdien, hvilken stigning bestyrelsen har foreslået delt, med ca. 70% til andelsværdierne og 30% til øget reservation. Årets driftsresultat er et underskud på ca. kr. 990.000,00 og skyldes udgifter til trappeprojekt, vaskeri og nye varmemålere samt de første udgifter til nye forhaver. Underskuddet dækkes af foreningens likviditet og uden de ekstraordinære udgifter ville foreningens driftsregnskab have været et overskud på ca. kr. 75.000,00. Altanprojektet var på regnskabstidspunktet afleveret, men de sidste regninger er først betalt i 2018, hvorfor restbeløbet fra altanprojektet kr. 674.400,00 særlig er nævnt i likviditetsoversigten. Når altanregnskabet kan endeligt opgøres vil altandeltagerne blive orienteret og muligvis få en lille reduktion i altanbetalingerne.

Det forelagte regnskab og den af bestyrelsen foreslåede andelsværdi blev enstemmigt godkendt.

Ad. Punkt 4.b.

Budgettet for 2018 blev forelagt af Nina Pagh. Der forventes et underskud på kr. 135.000,00 som primært skyldes restfinansieringen af haveprojektet, samt engangsudgift til vedligeholdelsesplan. Der var ikke stillet forslag om ændring af 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 etablering af fibernet i foreningen, jf. tilbud fra Waoo! Der er ikke nogen etableringsudgift, men alle i foreningen skal betale månedligt kr. 140,00 til Waoo! via foreningen, hvorefter Waoo! leverer de ønskede ydelser til den enkelte beboer ved individuelle aftaler, hvor grundprisen kr. 140,00 er fratrukket. Ydelserne kan være tv, internet og/eller telefoni. Der kan skiftes programpakker med 30 dages varsel uden gebyr. Anlægget overdrages til foreningen uden beregning efter 10 år. Efter forelæggelsen besvaredes diverse spørgsmål, hvorefter forslaget sattes til afstemning og blev enstemmigt vedtaget. Forslaget medfører, at beboere, som måtte ønske at fortsætte med aftaler med YouSee, får mulighed herfor, idet YouSees kabler ikke fjernes.

Forslag 2.

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

Forslag 3.

Forslag fra bestyrelsen om bemyndigelse til bestyrelsen til at anvende midler fra § 18a kontoen til løbende faldstammeudskiftninger/reparationer efter behov samt til malerstandsættelse af bagtrapperne kr. 45.000,00 pr. opgang.

Forslaget drøftedes og bestyrelsen understregede, at faldstammer ofte ikke udskiftes, men blot reparerer, for ikke at medføre for store indgreb i de enkelte lejligheder. Malerstandsættelsen vil ikke blive af helt samme høje standard som fortrapperne. Hvis § 18a kontoen opbruges, vil foreningens frie likviditet blive inddraget. Forslagene vedtoges enstemmigt.

Forslag 4.

Forslag fra bestyrelsen om ændring af columbustryk på bagtrapper og i kældre til lystændning via sensor - forventet udgift kr. 90.000,00.

Der udtryktes ønske om også at få ændret lystændning på loftet, hvilket bestyrelsen lovede at tænke ind i projektet. Finansiering sker via § 18a kontoen, alternativt fri likviditet.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 5.

Forslag fra bestyrelsen om ændring af foreningens vedtægter, således at der fremover vælges 3-5 suppleanter, og at disse vælges for 1 år ad gangen med angivelse af prioriteret rækkefølge (se vedhæftede ordlyd).

Efter en kort drøftelse sattes forslaget til afstemning og blev vedtaget med 44 stemmer for og ingen imod. Forslaget er dermed vedtaget 1. gang, men da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslaget op til 2. og endelig vedtagelse på førstkommende generalforsamling.

Forslag 6.

Forslag fra bestyrelsen om indførelse af pligtigt el- og vvs-eftersyn ved hvert salg, således at reglerne indføres i vedtægterne som en tilføjelse til § 10, stk. 2 (se vedhæftede ordlyd).

Forslaget drøftedes, herunder baggrunden for at bestyrelsen ønsker ejendommens installatør anvendt frem for installatører, valgt af hver især. Med en enkelt redaktionel rettelse blev forslaget sat til afstemning som foreslået, og enstemmigt vedtaget, men da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslaget op til 2. og endelig vedtagelse på førstkommende generalforsamling.

Forslag 7.

Forslag fra bestyrelsen om altan og have reglement til endelig vedtagelse.

I sommeren 2017 udsendte bestyrelsen ordensreglement for altaner og forhaver. Reglerne er også at finde på foreningens hjemmeside, www.abbrydesgaard.dk.

De udsendte ordensregler for altaner og forhaver blev herefter enstemmigt godkendt.

Forslag 8.

Forslag om at vurderingshonoraret til bestyrelsen forhøjes fra kr. 1.000,00 til kr. 3.000,00 pr overdragelse. Honoraret betales fortsat af køber.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad. Punkt 7.

Som formand for 2 år valgtes Alex Breum. Som sekretær for 2 år genvalgtes Anders Fugl. Som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år valgtes Camilla Billehøj.

Der skulle vælges 1 suppleant for 2 år og 1 suppleant for 1 år, og til disse poster opstillede 4 kandidater, nemlig Frederik, Daniel, Christian og Maiken. Uden kampvalg enedes kandidaterne om at fordele posterne således: Suppleant for 2 år Maiken Jensen, og suppleant for 1 år Daniel Mortensen. Christian og Frederik stiller sig til rådighed for bestyrelsen til diverse ad hoc opgaver frem til næste år, hvor det forventes at blive muligt med valg af 3-5 suppleanter.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand: Alex Breum
Næstformand: Morten F. Jensen
Sekretær: Anders Fugl
Best.medlemmer: Camilla Billehøj og Andreas B. Suhr
Suppleanter: Maiken Jensen (1. suppleant) og Daniel Mortensen (2. suppleant)

Ad. Punkt 8.

Ejendomsadministrationen Andelsbo v/advokaterne Tine Munch og Nina Pagh, hver med en administrators beføjelser blev genvalgt for 2 år.

Ad. Punkt 9.

Der kan intet besluttet under dette punkt, men til gårdlavet blev Hildur Bengtsson valgt som medlem og Daniel Mortensen som bestyrelsesrepræsentant. Som suppleant fortsætter Andres Fugl.

Til festudvalget valgtes Morten, Maiken, Nicki, Camilla og Ida.

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

For A/B Brydesgaard:

Alex Breum

Morten F. Jensen

Anders Fugl

Camilla Billehøj

Andreas B. Suhr

Som dirigent:


Nina Pagh

Nedennævnte forslag blev vedtaget på ordinær generalforsamlingen d. 26. februar 2018, men da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslagene op til 2. og endelig vedtagelse på førstkommende generalforsamling:

Forslag om ændring af foreningens vedtægter, således at der fremover vælges 3-5 suppleanter, og at disse vælges for 1 år ad gangen med angivelse af prioriteret rækkefølge. Vedtægternes § 22, stk. 1. foreslås ændret til følgende ordlyd:

"Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, hvis 5 medlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen. Bestyrelsen består af formand, næstformand, sekretær og 2 medlemmer. Yderligere vælges 3-5 suppleanter for 1 år ad gangen, og suppleanterne noteres i prioriteret rækkefølge."

I § 22, stk. 2 udgår ordet suppleant.

Baggrunden for forslaget er bestyrelsens behov for hjælp til diverse opgaver, uden at der nødvendigvis er tale om en egentlig fuld bestyrelsesopgave, som f.eks. bestyrelsens repræsentant i gårdlauget.

Forslag om indførelse af pligtigt el- og vvs-eftersyn ved hvert salg, således at reglerne indføres i vedtægterne som en tilføjelse til § 10, stk. 2.

§ 10, stk. 2 foreslås ændret således:

"Ved bestyrelsens godkendelse af værdien af forbedringer i lejligheden, skal der foreligge et af sælger indhentet og betalt el- og vvs-eftersyn, foretaget af de installatører, som bestyrelsen anviser. Hvis evt. mangeludbedring udføres af andre end de af foreningen anviste installatører, kan bestyrelsen forlange endnu et eftersyn foretaget af sælgers regning, når udbedringerne er gennemført."

Resten af § 10, stk. 2 bliver herefter udskilt til stk. 3 og 4, og nuværende stk. 3 bliver herefter stk. 5.

Baggrunden for forslaget er den, at der ofte ved el- og vvs-eftersyn opdages mangler, som sælger har ansvaret for at udbedre. Hvis udbedringen kan anses som forbedring, er det vigtigt, at udgifterne kendes inden bestyrelsen udarbejder vurderingsrapport. Hvis manglen konstateres efterfølgende, bliver det vanskeligt at få forbedringsarbejder medregnet i overdragelsessummen, da der ofte vil være indgået en bindende overdragelsesaftale med en køber.