

**Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Brydesgaard,  
onsdag den 26. februar 2020, Kl. 19:00 - 22:00**

**D A G S O R D E N:**

1. Valg af dirigent.
2. Valg af 3 stemmetællere.
3. Formandens beretning.
- 4.a. Regnskab med revisors påtegning.
- 4.b. Budget for 2020.
5. Overskuddets fordeling.
6. Indkomne forslag, herunder vedhæftede forslag fra bestyrelsen.
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. 39 andele var repræsenteret, heraf 7 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

**Ad. Punkt 2.**

Arendse og Ludvig blev valgt som stemmetællere.

**Ad. Punkt 3.**

Formand Morten F. Jensen aflagde beretningen, som blev énstemmigt godkendt. Nina Pagh orienterede om det forventede lovindgreb, der skal forhindre investorer i hurtig fortjeneste ved forhøjelse af huslejerne og foreningens deraf følgende udsigt til at kunne anvende nuværende valuarvurdering uændret, så længe foreningen måtte ønske det.

**Ad. Punkt 4. a.**

Nina Pagh forelagde årsrapporten 2019, herunder bestyrelsens forslag til uændrede andelsværdier på kr. 404,86 pr. boligafgiftskrone (december 2019), ekskl. betaling til særlig istandsættelse, gældende frem til næste ordinære generalforsamling. Selvom faktoren i år er lavere end sidste år, giver det uændrede andelsværdier, idet der ganges med en højere boligafgift, se også listen over andelsværdier i regnskabs side 28 til 30. Driftsresultatet er et underskud på ca. kr. 1,4 mio., som skyldes de første udgifter til det store facade-/vinduesprojekt samt kurstab og omkostninger ved låneomlægning. Stigning af valuarvurdering inkl. værditillæg fra altanprojekt samt afdrag på gælden medvirker til en øget formuereservation, hvor værdistigningen dog overføres til imødegåelse til værdiforringelse, som nu udgør kr. 13,5 mio. Der er afsat godt kr. 12 mio. til det netop igangsatte facade-/vinduesprojekt. Foreningens likviditet viser et overskud på kr. 13.075.000, hvoraf kr. 12.182.000 er øremærket til facade-/vinduesprojektet.

Endvidere gennemgik Nina Pagh centrale økonomiske nøgletal, til brug for generalforsamlingen.

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

**Ad. Punkt 4.b.**

Budgettet for 2020 blev forelagt af Nina Pagh. Budgettet udviser underskud på godt kr. 12 mio., som skyldes det igangsatte facade-/vinduesprojekt. Der er optaget lån til projektet pr. 1. januar 2020 og boligafgiften er forhøjet pr. 1. januar 2020 med 13% til dækning af ydelsen på det nye lån. Der var ikke derudover stillet forslag om ændring af boligafgiften.

Budgettet blev énstemmigt 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.

Forslaget blev énstemmigt vedtaget.

##### **Forslag 2.**

Forslag om bemyndigelse til bestyrelsen til at anvende midler fra §18a-kontoen til løbende faldstammeudskiftninger/reparationer efter behov, samt til udskiftning af stigstreng, ligeledes efter behov. Endvidere kan bestyrelsen anvende §18a-midler til energioptimeringer i samråd med en energikonsulent.

Bestyrelsen forelagde forslaget, og der fandt en mindre drøftelse sted, bl.a. vedrørende energioptimeringen.

Forslaget blev énstemmigt godkendt.

##### **Forslag 3.**

Forslag fra bestyrelsen om bemyndigelse til at bruge af de opsparede penge fra arbejdsdage til at forbedre storskraldsløsningen i gården og eventuel ny port mod Brydes Allé. Foreningen har opsparet penge fra arbejdsdagene ca. kr. 270.000, og Hildur Bengtsson, som er foreningens repræsentant i gårdlauget, støttede forslaget. Det bemærkedes, at storskraldsløsningen eventuelt vil indebære, at foreningen bidrager med et større tilskud end de øvrige ejendomme, idet storskraldsløsningen især vil være en fordel for A/B Brydesgård. Opgaverne vil blive koordineret, således at de ikke karambolerer med facade-/vinduesprojektet.

Forslaget sattes til afstemning og blev énstemmigt vedtaget.

##### **Forslag 4.**

Forslag fra bestyrelsen om forhøjelse af bestyrelshonoraret til årligt kr. 60.000.

Forslaget blev énstemmigt vedtaget.

##### **Forslag 5:**

Forslag om tilladelse til at gennemføre en altan etape 2, herunder optage lån med pant i foreningens ejendom til dækning af samtlige udgifter i altanprojektet. Altanerne bliver foreningens ejendom. De andelshavere, som deltager betaler et månedligt altanbidrag til dækning af ydelsen på altanlånet, som optages som et 30-årigt fastforrentet kontantlån med en hovedstol på maks. kr. 2 mio., eller svarende til maks. kr. 200.000 pr. altandeltager.

Det oplystes, at der p.t. er ca. 4 deltagere, men flere må gerne melde sig, forudsat at deres lejlighed tillader placering af altan på facaden. Jannik Adler udpegedes som kontaktperson for altangruppen, som snarest vil tage kontakt til altanfirma for tilbud m.v.

Forslaget sattes til afstemning og blev énstemmigt vedtaget.

**Ad. Punkt 7.**

Som formand for 1 år genvalgte Morten F. Jensen. Som ny sekretær for 2 år valgtes Kristian Hemmingsen. Som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgte Camilla Billehøj. Som nyt bestyrelsesmedlem for 1 år valgtes ved kampvalg Jannick Adler. Som suppleanter valgtes Hildur Bengtsson, Nikolaj L.A. Nielsen, Tobias Justesen og Maria Nehlin.

**Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:**

Formand: Morten F. Jensen  
Næstformand: Andreas B. Suhr  
Sekretær: Kristian Hemmingsen  
Best.medlemmer: Camilla Billehøj og Jannik Adler  
Suppleanter: Hildur Bengtsson (1), Nikolaj L. A. Nielsen (2), Tobias Justesen (3) og Maria Nehlin (4).

**Ad. Punkt 8.**

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

**Ad. Punkt 9.**

Der kan intet beslattes under dette punkt, men til gårdlavet blev Hildur Bengtsson og Kamilla Brichs valgt. Som gårdlavssuppleant valgtes Christina Nielsen.

Til festudvalget valgtes Kamilla, Katrine, Aud og Jannik/Janni.

Fra bestyrelsen fremkom en opfordring til at alle tager godt imod nye naboer, så alle føler sig velkomne og hurtigere lærer ejendommens beboere at kende. Hils på hinanden, giv en kop kaffe, således at det gode naboskab fremmes.

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

For A/B Brydesgaard:

\_\_\_\_\_  
Morten F. Jensen

\_\_\_\_\_  
Andreas B. Suhr

\_\_\_\_\_  
Kristian Hemmingsen

\_\_\_\_\_  
Camilla Billehøj

\_\_\_\_\_  
Jannik Adler

Som dirigent: \_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_  
Nina Pagh

**Bestyrelsen stiller følgende forslag til behandling på generalforsamlingen den 26. februar 2020:**

**Forslag 1.**

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

**Forslag 2.**

Forslag om bemyndigelse til bestyrelsen til at anvende midler fra § 18a-kontoen til løbende faldstammeudskiftninger/reparationer efter behov samt til udskiftning af stigstrengene, ligeledes efter behov.

Derudover kan bestyrelsen anvende § 18a-midler til energioptimeringer i samråd med en energikonsulent. Formålet er bl.a., at foreningens energimærke, som skal fornyes i 2021, forbliver på det nuværende høje niveau, nemlig energimærke C.

**Forslag 3.**

Forslag fra bestyrelsen om, at bestyrelsen bemyndiges til at bruge af de opsparede penge fra arbejdsdage til at forbedre storskraldsløsningen i gården og evt. ny port mod Brydes Allé.

**Forslag 4.**

Forslag om at bestyrelses honoraret forhøjes til årligt kr. 60.000,00, således at der er plads til at godtgøre det øgede antal suppleanter i det omfang, de deltager aktivt som "arbejdende suppleanter".

Endvidere vil der ved forhøjelsen være mulighed for at honorere bestyrelsesmedlemmer ekstraordinært, set i lyset af den igangværende byggesag, hvor bestyrelsens arbejdsopgaver væsentligt forøges.

**Forslag 5.**

Forslag fra bestyrelsen på vegne af en ny altangruppe, som ønsker generalforsamlingens tilladelse til at gennemføre en Altan etape 2, herunder optage lån med pant i foreningens ejendom til dækning af samtlige udgifter i altanprojektet.

Alle de andelshavere, som deltager i Altan etape 2, vil være pligtige at betale et månedligt altanbidrag, som dækker ydelsen på altanlånene. Dette forventes optaget som et 30-årigt fastforrentet kontantlån med hovedstol maks. kr. 2 mio., eller svarende til maks. kr. 200.000,00 pr. altandeltager.