

**Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Brydesgaard,
onsdag den 19. maj 2021**

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 2021.
5. Overskuddets fordeling.
6. Indkomne forslag, herunder vedhæftede forslag fra bestyrelsen.
7. Valg til bestyrelse.
8. 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. 49 andele var repræsenteret, heraf 7 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

Årets generalforsamling var udskudt, grundet forsamlingsforbud i februar måned, og Covid-19 restriktioner er ligeledes årsag til, at denne generalforsamling afholdes udendørs i foreningens gård.

Ad. Punkt 2.

Frederik og Arendse blev valgt som stemmetællere.

Ad. Punkt 3.

Formand Morten F. Jensen aflagde beretningen, som blev énstemmigt godkendt.

Ad. Punkt 4. a.

Nina Pagh forelagde årsrapporten 2020, herunder bestyrelsens forslag til nye andelsværdier på kr. 371,45 pr. boligafgiftskrone (december 2020), ekskl. betaling til særlig istandsættelse, gældende frem til næste ordinære generalforsamling. Som nævnt i indkaldelsen er andelsværdierne udtryk for en stigning på ca. 4% i forhold til 2020.

Nina Pagh kommenterede revisors forbehold i årsrapportens side 2, som skyldes anvendelse af valuarvurdering pr. 31. december 2019 ved andelsværdiberegningen. Det er lovligt at anvende denne valuarvurdering, jf. ændringen af Andelsboligforeningsloven efter "Blackstone-indgrebet", hvor en valuarvurdering, indhentet inden 1. juli 2020, kan anvendes tidsubegrænset. Dette foreslår bestyrelsen, at foreningen skal benytte sig af, idet der dermed er tid til at afklare, om markedet for handel med udlejningsejendomme kan fortsætte på nuværende niveau eller vil blive udsat for et væsentligt fald. Da foreningen hidtil har haft en så stor reservation i formuen ved andelsværdiberegningen, er det muligt både at fastholde valuarvurdering fra 2019 og lade andelsværdierne stige med kr. 4 mio. og samtidig bevare en fornuftig reservation på godt kr. 10 mio. ved den foreslåede andelsværdiberegning.

Foreningens driftsresultat er et overskud på kr. 66.318,00, idet det store renoveringsprojekt, facader, vinduer m.v. er dækket af sidste års hensættelser. Projektet blev knap kr. 2 mio. billigere end budgetteret. Foreningens formue er steget, dels grundet store afdrag på lån, dels på grund af ny valuarvurdering på godt kr. 153 mio. Der er nu sparet kr. 711.000,00 op til vedligeholdelse/§ 18a-konto, og restbeløbet fra facadeprojektet er reserveret med kr. 1.975.000,00. I andelsværdiberegningen side 27 i årsrapporten ses bestyrelsens forslag om anvendelse af valuarvurdering 2019 med tillæg af forbedringsværdi for de nye vinduer. Forslaget er udtryk for, at valuarvurderingen, som var med i sidste års regnskab, fastholdes.

Foreningens likviditet udviser et stort overskud på kr. 2.239.700,00, som er til fri disposition.

Sammen med årsrapporten var omdelt centrale, økonomiske nøgletal, som Nina Pagh kort henviste til.

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 ca. kr. 54.000,00. Budgetunderskuddet skyldes bl.a. forhøjede udgifter til forsikringer. Der var ikke stillet forslag om ændring af boligafgiften, idet foreningen har fri likviditet, som rigeligt kan dække underskuddet.

Budgettet blev énstemmigt godkendt.

Ad. Punkt 5.

Det besluttedes énstemmigt at overføre overskuddet til næste års regnskab.

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 fra bestyrelsen om at vedligeholdelsesfonden i § 18a suppleres med overskud fra facaderenoveringen ca. kr. 1.975.000,00.

Forslaget blev énstemmigt vedtaget.

Forslag 3.

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

Derudover kan bestyrelsen anvende §18a-midler til energi-optimeringer i samråd med en energikonsulent, med henblik på at bevare foreningens energimærke, som skal fornyes i 2021, på det nuværende høje niveau, nemlig energimærke C.

Endeligt foreslås det, at bestyrelsen bemyndiges til at bruge §18a-midler til nyt dørtelefonlæg, etablering af cykelparkering samt eventuel malermæssig istandsættelse af hovedtrapper.

Alle forslag til anvendelse af midler fra §18a-kontoen blev énstemmigt vedtaget og det bemærkedes bl.a. fra bestyrelsen, at nyt dørtelefonlæg vil koste mellem kr. 350.000,00 - 500.000,00 og at malermæssig istandsættelse af hovedtrapperne forventes begrænset til spartling og maling uden større istandsættelsesarbejder.

Forslag 4.

Forslag fra bestyrelsen om tilføjelse til vedtægternes §12. stk. 2 med denne tekst:

"Det er ikke tilladt at tilslutte emhætter eller mekanisk ventilation til ejendommens aftrækskanaler."

Forslaget blev énstemmigt vedtaget, men da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslaget op til 2. og endelig vedtagelse på førstkommande generalforsamling.

Forslag 5:

Forslag fra en andelshaver om ændring af regler for forhaverne.

Andelshaveren vil gerne have lov til at lave afskærmning, således at hans kat kan gå ud i haven uden at løbe væk. Det kan laves med tynde alu-profiler, som er malet sorte og sort net, som kun ses tæt på. Der bores hverken i vægge eller træhegn for at fastgøre profilerne.

Under debatten præciserede bestyrelsen, at det var kærkomment med forslag om ændring til haveregler, idet bestyrelsen finder både regler for forhaverne og for altaner alt for restriktive. Bestyrelsen imødeser derfor forslag til lempeligere regler og løsninger, både for altaner og for forhaver. Alle opfordres til at komme med forslag, således at bestyrelsen på en senere generalforsamling kan fremsætte nyt regelsæt til godkendelse.

Der blev ikke stemt om forslagsstillers ønske om tilladelse til at lave en afskærmning, idet bestyrelsen tilkendegav, at forslaget virkede acceptabelt, og ikke ville blive krævet fjernet, før end en generalforsamling eventuelt fastsætter regler, som alle til sin tid må respektere. Med denne tilkendegivelse kom forslaget ikke til afstemning.

Forslag 6:

Forslag fra en andelshaver om etablering af intern venteliste til ledige lejligheder i foreningen.

Forslagsstiller præsenterede forslaget og det blev i den forbindelse fastslået, at forslaget indebærer ændring af vedtægternes frie indstillingsret. Bestyrelsen orienterede om, at en mindre indgribende løsning kunne bestå i, at foreningens nuværende liste over andelshavere, som ønsker at flytte rundt internt, gøres officiel, således at der officielt foreligger en interesseliste for andelshavere, der ønsker at flytte til anden bolig internt i foreningen. Listen styres af bestyrelsen.

Med denne tilkendegivelse fra bestyrelsen, som blev taget til efterretning af forsamlingen, afslog forslagsstiller at lade sit forslag om vedtægtsændring komme til afstemning.

Ad. Punkt 7.

Som næstformand for 2 år genvalgte Andreas B. Suhr uden modkandidater. Som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgte Jannik Adler uden modkandidater. Som suppleanter for 1 år valgtes Kamilla Brichs, Maria Nehlin, Heidi Alba Hein og Anders Vedel.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand:	Morten F. Jensen
Næstformand:	Andreas B. Suhr
Sekretær:	Kristian Hemmingsen
Best.medlemmer:	Camilla Billehøj og Jannik Adler
Suppleanter:	Kamilla Brichs (1), Tobias Justesen (2), Maria Nehlin (3), Heidi Alba Hein (4) og Anders Vedel (5).

Ad. Punkt 8.

Der kan intet besluttes under dette punkt, men til gårdlavet blev Kamilla Brichs og Christina Nielsen valgt. Som gårdlavssuppleant valgtes Helle Winsløw.

Til festudvalget valgtes Morten, Heidi, Jannik/Jannie og Anders.

Bestyrelsen tilkendegav, at det nok var en god idé med opdeling af arrangementerne, således at arbejdsdagen blev afholdt 12. juni 2021 med en uformel spisning bagefter, mens den egentlige sommerfest kunne afholdes i sensommeren. Dette var der generel opbakning til.

Derudover opfordrede bestyrelsen til at alle andelshavere udviser hensyn og tager højde for, at det er en gammel og lydt ejendom - hils på naboerne og bevar det gode naboskab ved at vise passende hensyn til hinanden.

Endelig drøftedes problemer med cykelparkering og efterladte cykler i både kælder og gård og på gaden. Gode idéer efterlystes til at komme cykelproblemerne i kælderen til livs, og gårdlavet opfordredes til at finde løsninger på cykelproblemerne i gården.

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

For A/B Brydesgaard:

Morten F. Jensen


Andreas B. Suhr

Kristian Hemmingsen

Camilla Billehøj

Jannik Adler

Som dirigent: _____



Nina Pagh

Forslag 1.

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

Forslag 2.

Forslag fra bestyrelsen om at vedligeholdelsesfonden i henhold til § 18a suppleres med overskud fra facaderenoveringen ca. kr. 1.975.000.

Med forslaget er det hensigten, at disse penge, som allerede er øremærkede til facadearbejder, overføres som øremærkede til projekter i ejendommen, frem for blot at overgå til fri likviditet og en del af formuen.

Forslag 3.

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 energi-optimeringer i samråd med en energikonsulent, med henblik på at bevare foreningens energimærke, som skal fornyes i 2021, på det nuværende høje niveau, nemlig energimærke C.

Endeligt foreslås det, at bestyrelsen bemyndiges til at bruge § 18a-midler til nyt dørtelefonanlæg, etablering af cykelparkering samt eventuel malermæssig istandsættelse af hovedtrapper.

Forslag 4.

Forslag fra bestyrelsen om tilføjelse til foreningens vedtægter § 12, stk. 2 med denne tekst:

" Det er ikke tilladt at tilslutte emhætter eller mekanisk ventilation til ejendommens aftrækskanaler"

Forslag 5.

Forslag fra en andelshaver om ændring af regler for forhaverne.

"Revidering af regler for forhaver med større mulighed for dem, der har en have, til at udnytte den fornuftigt. Som det er nu er den mere en prydhave som er flot for andre, og desværre ikke anvendelig for os der har haven.

Jeg vil gerne have lov til at lave en afskærmning, så min kat kan gå ud i "haven" uden at løbe væk. Det kan laves med tynde alu profiler som er malet sorte og sort fiskenet, som kun ses tæt på. Jeg borer hverken i vægge eller træhegn for at fastgøre profilerne."

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Andreas Barfod Suhr

Som Næstformand
På vegne af A/B Brydesgård (27)
PID: 9208-2002-2-443935304512
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2021 kl.: 13:10:29
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jannik Gilbert Riborg Adler

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Brydesgård (27)
PID: 9208-2002-2-191023419269
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2021 kl.: 13:40:49
Underskrevet med NemID

NEM ID

Morten Friis Jensen

Som Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Brydesgård (27)
PID: 9208-2002-2-486315454512
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2021 kl.: 20:33:59
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kristian Hemmingsen Steensberg

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Brydesgård (27)
PID: 9208-2002-2-174078680189
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2021 kl.: 11:52:09
Underskrevet med NemID

NEM ID

Camilla Billehøj

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Brydesgård (27)
PID: 9208-2002-2-042435923266
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2021 kl.: 20:46:38
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: b4b27ad1hpS242377328