

**Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Brydesgaard,
mandag den 28. februar 2022.**

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 2022.
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 af festudvalg.

Ad. Punkt 1.

Som dirigent valgtes advokat Nina Pagh, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. 32 andele var repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

Ad. Punkt 2.

Kasper og Peter 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 2021, herunder bestyrelsens forslag til nye andelsværdier på kr. 389,54 pr. boligafgiftskrone (december 2021, ekskl. betaling til særlig istandsættelse), gældende frem til næste ordinære generalforsamling.

Formueberegningen i regnskabet bygger på valuarvurdering december 2020, men bestyrelsen har i note til ny andelsværdi side 27 foreslået, at der anvendes fastholdt valuarvurdering fra december 2019, tillagt vinduer, således som det også skete i 2021. Ved at tage ca. 3 millioner fra foreningens reservation/buffer, samt når formuen i øvrigt er stegt med kr. 1 million grundet afdrag på gælden og kr. 1 million grundet kursregulering af gælden, bliver der kr. 5 millioner til fordeling på andelsværdierne, hvilket den foreslåede andelsværdi er udtryk for. Udover reservationen i note 22 ser bestyrelsen en form for "ekstra reservation" ved ikke at indhente ny valuarvurdering, men fastholder vurderingen fra 2019.

Foreningens driftsresultat balancerer stort set, idet der kun er et lille underskud på kr. 8.132,00. Overskuddet fra facadeprojektet er overført som øremærkede midler i § 18a fonden, hvor der nu ligger ca. 2,8 millioner.

Nina Pagh gennemgik endvidere centrale økonomiske nøgletal.

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

Ad. punkt 4.b

Nina Pagh forelagte budget for 2021. Der henvistes til flere større stigninger i driftsudgifterne, især under forbrugsafgifter (vand, renovation og elforbrug) Endvidere påregnes udgift til negativ rente ca. kr. 35.000. Efter henlæggelser og betaling af afdrag bliver det kontante resultat et underskud på kr. 162.400,00. Desværre var der ikke stillet forslag om forhøjelse af boligafgiften med 2% i år og igen 2% i 2023, hvilket bestyrelsen ellers havde planlagt. Beboerne må forvente at forslag om mindre justering af boligafgiften bliver foreslået på næste generalforsamling. Indtil videre kan underskuddet dækkes af foreningens frie likviditet.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad. punkt 5

Der var ikke noget overskud, så 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 fra bestyrelsen om bemyndigelse til at anvende midler fra § 18a-kontoen til løbende faldstammeudskiftninger/reparationer efter behov samt til udskiftning af stigstreng, ligeledes efter behov. Derudover kan bestyrelsen anvende §18a-midler til energi-optimeringer i samråd med en energikonsulent, med henblik på at bevare foreningens energimærke på det nuværende høje niveau, nemlig energimærke C.

Nina Pagh bemærkede, at der udover de nævnte projekter fortsat er projekter, som er vedtaget tidligere år, som endnu ikke er udført, og som derfor kan betales via midler fra § 18a, f.eks. dørteltelefonlæg, cykelparkering og malerstandsættelse af hovedtrapper.

Grundet den store opsparring til istandsættelsesarbejder, opfordrede bestyrelsen forsamlingen til at fremkomme med gode ideer til fremtidige projekter. Der blev foreslået isolering af lofter mellem stueetage og kælder, samt isolering af portrum mod lejligheden ovenover. Endvidere nævntes altandøre, som af mange opleves som utætte.

Bestyrelsen opfordrer iøvrigt alle, som har mangelsindsigelser vedrørende vinduerne til straks at kontakte bestyrelsen, idet der endnu ikke er afholdt 1 års gennemgang. Et af emnerne som nævntes var trækgener fra de nye vinduer.

Bestyrelsen gentog opfordringen til at komme med ideer til større projekter, således at bestyrelsen eventuelt kan forberede disse til næste års generalforsamling.

Efter de mange drøftelser sattes forslag 2 til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 3.

Forslag om anden og endelig vedtagelse af tilføjelse til vedtægternes § 12 stk. 3 med følgende ordlyd:

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

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, og dermed endeligt, og Andelsbo vil snarest lade foreningens vedtægter renskrive med den vedtagne ændring.

Forslag 4.

Forslag om at indføre en tilføjelse i vedtægternes § 10 stk. 3 således at en sælger kan få indhentet vurdering af forbedringer mv. i lejligheden ved en af foreningen udpeget vurderingsmand. § 10 stk. 3 foreslås ændres til følgende ordlyd (det er understreget).

§ 10 stk. 3

Ved bestyrelsens godkendelse af værdien af forbedringer i lejligheden, kan oforbedringer udført efter 6. april 2010 kun medregnes, hvis forbedringerne kan dokumenteres ved faktura for afholdte udgifter. Dog kan værdien af ejet arbejde godkendes, hvis materialeudgiften er dokumenteret ved faktura. Hvis sælger ønsker vurdering foretaget af en uvildig vurderingsmand, skal bestyrelsen på sælgers opfordring tilkalde en af bestyrelsen udpegede fast vurderingsmand, som foretager vurderingen ud fra A/B F's vejledende regler. udgiften til vurderingsmanden betales af sælger.

Forslaget blev forelagt og indgående drøftet. Det er bestyrelsens ønske, at en sælgende andelshaver kan vælge mellem vurderingsmand eller at lade bestyrelsen vurdere ud fra de nuværende regler i § 10 stk. 3, (som dog kræver, at materialeudgifter er dokumenteret ved faktura for at forbedringen kan medregnes). Med det stillede forslag får en sælger, som har mistet sine bilag, mulighed for at få en værdiansættelse foretaget af en uvildig vurderingsmand, udpeget af bestyrelsen men betalt af sælger. Den professionelle vurderingsmand vil således kunne prissætte forbedringer, hvor der ikke forelægger bilag.

Forslaget sattes til afstemning og blev enstemmigt vedtaget. Da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslaget op til anden og endelig vedtagelse på førstkommande generalforsamling.

Ad punkt 7.

Som formand for 2 år genvalgte Morten F. Jensen. Som sekretær for 2 år genvalgte Kristian Hemmingsen. Som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgte Camilla Billehøj. Som suppleanter for 1 år genvalgte Kamilla Brichs, Tobias Justesen, 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.

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

Ad. punkt 9.

Der kan intet besluttes under dette punkt, men til gårdlavet blev Kamilla Brichs og Christina Nielsen genvalgt som repræsentanter. Som gårdlavssuppleanter valgtes Helle Winsløw og Charlotte Myhrvold Sigvaldi.

Til festudvalget valgtes Morten F. Jensen, Helle Winsløw, Charlotte Meinche og Heidi Hein.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at der sidste år var udtrykt ønske om ændringer i reglement for altaner og forhaver, men der var ikke fremkommet nogen forslag.

Brug af foreningens facebook-gruppe til kommunikation med bestyrelsen blev drøftet. Bestyrelsen slog fast, at facebook-gruppen kun er beregnet for beskeder fra beboer til beboer. Hvis bestyrelsen skal reagere på en sag, bedes foreningsmailen benyttet: bestyrelsen@abbrydesgaard.dk. I nødstilfælde kan bestyrelsesmedlemmerne også kontaktes personligt på deres adresser. Beboerne kan ikke forvente, at bestyrelsen tager sager op, som drøftes i facebook-gruppen. Hvis et bestyrelsesmedlem ser, at der opstår et behov for hurtig reaktion, vil der blive grebet ind i det omfang bestyrelsesmedlemmet har mulighed herfor.

Reglerne for foreningens fester i gården blev drøftet - flere gav udtryk for, at der fandtes en regel om, at foreningsfester først skal slutte kl. 2.00, og der var enighed om at søge disse regler dokumenteret og håndhævet som fast praksis. Flere udtrykte dog et stort ønske om, at der altid udvises et vist hensyn til de, som ikke deltager i festen.

Altanetape 2 har fået byggetilladelse. Bestyrelsen vil sikre at altansagen ikke kommer til at forstyrre sommeren i gården.

Derefter afsluttede dirigenten generalforsamlingen med tak for god ro og orden.

For A/B Brydesgaard:

Morten F. Jensen

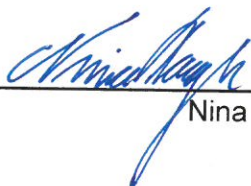
Andreas B. Suhr

Kristian Hemmingsen

Camilla Billehøj

Jannik Adler

Som dirigent: _____



Nina Pagh