

**Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Brydesgaard,  
tirsdag den 28. februar 2023**

**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 2023.
5. Overskuddets fordeling.
6. Indkomne forslag.
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. 30 andele var repræsenteret, heraf 8 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

**Ad. Punkt 2.**

Joen og Stinne 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 for 2022, herunder bestyrelsens forslag til uændrede andelsværdier på kr. 389,54 pr. boligafgiftskrone (december 2022), ekskl. betaling til særlig istandsættelse, gældende frem til næste ordinære generalforsamling.

Formanden og Nina Pagh kommenterede revisors forbehold i årsrapporten, hvor revisor efterlyser en dagsværdi for ejendommen, idet bestyrelsen ikke har indhentet ny vurdering. Selve formuen i regnskabet bygger på vurderingen fra december 2021, men den er ikke længere udtryk for "dagsværdi". Markedet giver pt. ikke de store stigninger i vurderingerne, grundet en vis usikkerhed pga. rentestigninger, inflation mv., hvorfor en ny vurdering ikke forventedes at give den store værditilvækst, og den er derfor ikke indhentet. Bestyrelsen foreslår, at den fastholdte valuarvurdering fra december 2019 også i år benyttes ved andelsværdiberegningen. Alligevel ses der i note 23 en forøget buffer/reservation til imødegåelse af værditab på godt kr. 13,8 mio., hvilket bl.a. skyldes en kursgevinst på ca. kr. 8,4 mio. Kursreguleringen hænger sammen med de høje renter, og vi kan ikke forvente, at samme kursgevinst er til stede næste år. Også derfor er forslaget om uændrede andelsværdier udtryk for en forsigtighed.

Foreningens driftsresultat er et underskud på kr. 103.896, som dog er mindre end budgetteret. Underskuddet er dækket af fri likviditet, og der er alligevel fortsat overskydende likviditet på kr. 771.500, som er til fri disposition udover opsparede §18a-midler på godt kr. 2,6 mio., se note 24.

Nina Pagh gennemgik de centrale, økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

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

**Ad. Punkt 4.b.**

Budgettet for 2023 blev forelagt af Nina Pagh. Budgettet udviser underskud på næsten kr.1,04 mio. Budgetunderskuddet skyldes bl.a. øgede renovationsudgifter, andre stigninger på driftsudgifterne, og kr. 720.000 til trappeistandsættelse. Underskuddet dækkes af den frie likviditet. Se iøvrigt pkt. 6 - forslag 3 om ændring af boligafgiften.

Budgettet blev énstemmigt 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 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 på det nuværende høje niveau, nemlig energimærke C. Endeligt bemyndiges bestyrelsen til at bruge § 18a-midler til etablering af et kalkfjerner-anlæg, samt fortsætte etableringen af cykelparkering og malermæssig istandsættelse og vedligeholdelse af hovedtrapper.

Bestyrelsen redegjorde for især kalkfjerner-anlægget, og der fandt en interesseret og positiv drøftelse sted, hvor forsamlingen enedes om at afsætte maks. kr. 200.000 til etablering og maks. kr. 30.000 til de årlige driftsudgifter.

Med disse præciseringer blev forslagene énstemmigt vedtaget.

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

Forslag om forhøjelse af boligafgiften med 3% pr. 1/4 2024 og igen pr. 1/4 2025 til imødegåelse af foreningens budget-underskud. En forhøjelse på 3% vil give en årlig mérindtægt på kr. 105.000..

Indtil forhøjelserne er gennemførte, vil de budgetterede underskud blive dækket af foreningens overskydende likviditet på godt kr. 700.000.

Forslaget blev énstemmigt vedtaget.

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

Forslag om 2. og endelig vedtagelse af en tilføjelse i vedtægternes § 10, stk. 3 om muligheden for at få indhentet vurdering af forbedringer mv. i lejligheden ved en af foreningen udpeget vurderingsmand. § 10 stk. 3 foreslås ændret til følgende ordlyd: (det nye er understreget)

##### **"§ 10 stk. 3**

*Ved bestyrelsens godkendelse af værdien af forbedringer i lejligheden, kan forbedringer udført efter 6. april 2010 kun medregnes, hvis forbedringerne kan dokumenteres ved faktura for afholdte udgifter. Dog kan værdien af eget 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 udpeget fast vurderingsmand, som foretager vurderingen ud fra ABF's vejledende regler. Udgiften til vurderingsmanden betales af sælger."*

Forslaget giver en sælgende andelshaver mulighed for at vælge mellem vurderingsmand eller at lade bestyrelsen vurdere ud fra de nuværende regler i § 10 stk. 3. Der foretoges 2 redaktionelle rettelser, inden forslaget sattes til afstemning.

Forslaget blev énstemmigt og dermed endeligt vedtaget.

Andelsbo retter vedtægterne, som snarest vil kunne ses på Probo-hjemmesiden

## **Forslag 5**

Forslag om nedsættelse af en arbejdsgruppe, som kigger på muligheder for at overtage internetkablingen fra Fibia, muligvis allerede i 2024.

Fra starten er det besluttet, at hver andel betaler samme beløb til den internet kabling, som Fibia har lagt ind. Efter en del undersøgelser er konklusionen, at foreningen pt. ikke kan gøre noget ved de årlige prisreguleringer, grundet de oprindelige aftaler. Nye aftaler med Fibia vil medføre længere binding. Netværksgebyret bliver derfor pr. 1. april 2023 forhøjet til den reelle udgift, som nu er steget til kr. 229,00. Samtidigt sparer foreningen udgiften til at dække underskuddet. Bestyrelsen vil gerne have afklaret, om der er stemning for, at det via en arbejdsgruppe undersøges, om foreningen kan overtage det fælles anlæg, så der opnås mulighed for at benytte evt. andre leverandører af signaler.

Forslaget blev præsenteret af bestyrelsen og drøftet. Derefter blev forslaget énstemmigt vedtaget, inkl. den tilrettede betaling pr. 1. april 2023.

Næstformand Andreas B. Suhr er bestyrelsens repræsentant i arbejdsgruppen, og alle interesserede opfordres til at deltage og bedes kontakte bestyrelsen hurtigst muligt.

## **Forslag 6**

Forslag om tilføjelser til foreningens husorden om støj.

Foreningens husorden siger i dag allerede noget om "støj", men bestyrelsen oplever stigende behov for en præcisering, hvorfor der foreslås tilføjelser, som ses indsat og understreget i den nuværende tekst:

### **"Brug af maskiner.**

El-maskiner og værktøj der udgør støj, herunder vaskemaskiner og opvaskemaskiner, må først benyttes efter kl. 7.00 og skal være færdige og ikke benyttes efter kl. 20.00.

Det er forbudt at opsætte og benytte enhver maskine i lejligheden til erhvervs- eller industriproduktion."

Efter en del debat blev forslaget énstemmigt vedtaget.

## **Forslag 7**

Forslag fra en andelshaver om at højne informationsniveauet ved at bestyrelsens beretning omdøles inden eller efter generalforsamlingen. Bestyrelsesmøde-referater bør være mere udførlige med deltagernavne, navn på referenten og gerne lidt mere tekst, naturligvis med respekt for personfølsomme emner.

Bestyrelsen tog forslaget til efterretning og vil forsøge at følge forslagets opfordringer. Dermed kom forslaget ikke til afstemning.

## **Ad. Punkt 7.**

Som næstformand for 2 år genvalgte Andreas B. Suhr, og som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgte Jannik Adler, begge uden modkandidater. Som suppleanter for 1 år valgte Anders Vedel, Maria Nehlin, Heidi Alba Hein, Helle Winsløw og Jacob Engelbrechtsen

### **Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:**

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

### **Ad. Punkt 8.**

Der kan intet besluttes under dette punkt, udover valg til gårdlavet, hvor Helle Winsløw og Christina Nielsen blev valgt. Som gårdlavssuppleanter valgtes Heidi Alba Hein og Arendse Steensberg.

Til festudvalget valgtes Morten F. Jensen, Heidi A. Hein, Helle Winsløw og Stinne L. Larsen.

Bestyrelsen meddelte, at arbejdsdagen i år vil blive afholdt sammen med sommerfesten

### **lørdag d. 3. juni 2023**

Derudover redegjorde Helle og Christina for status i gårdlavet. Der er indledt et godt samarbejde med formanden for andelsboligforeningen. Der arbejdes på at få en etableret ny port, og med at skaffe midler til plantekasser og fuglekasser. Storskrald i porten skal ophøre og i stedet kommer måske en reol til "byttecentral". Der ses også på at få lavet en helt ny gård, men dette sker ikke lige nu og her. Kommunen skal også høres. Der ønskes rigtigt gerne gode ideer - benyt f.eks. gårdlavets Facebookside, hvor også gårdlavets mailadresse fremgår.

Der nedsattes herefter ikke en beboergruppe vedrørende gårdlavet, da der ikke længere var behov herfor.

Endelig drøftedes problemer med affaldssorteringen i gården. Alt for mange sorterer ikke korrekt !!! Det burde ikke være så svært, og bestyrelsen opfordrer alle til at være mere omhyggelige med, hvor de placerer deres sortérbare affald. Det er ikke rimeligt, at bestyrelse og vicevært skal stå og omfordele affaldet, når beboere ikke overholder pligten til at sortere.

Generalforsamlingen afsluttedes herefter af dirigenten med tak for god ro og orden og med ønsket om et godt nyt arbejdsår i foreningen

For A/B Brydesgaard:

---

Morten F. Jensen

Andreas B. Suhr

Kristian Hemmingsen

---

Camilla Billehøj

Jannik Adler

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

Nina Pagh

## Camilla Billehøj

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Camilla Billehøj  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Brydesgård (27)  
ID: 447eb7cc-9f01-4d4b-932b-065e9ced36c8  
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2023 kl.: 11:30:46  
Underskrevet med MitID



## Andreas B. Suhr

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Andreas Barfod Suhr  
Næstformand  
ID: 43b82b7d-4ae2-428d-98ea-a5c79e0ba320  
Tidspunkt for underskrift: 16-03-2023 kl.: 15:07:36  
Underskrevet med MitID



## Morten F. Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Morten Friis Jensen  
Bestyrelsesformand  
På vegne af A/B Brydesgård (27)  
ID: 65c554cb-1190-4f6e-961c-87b71a74e638  
Tidspunkt for underskrift: 22-03-2023 kl.: 20:02:09  
Underskrevet med MitID



## Kristian Hemmingsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kristian Hemmingsen Steensberg  
Sekretær  
På vegne af A/B Brydesgård (27)  
ID: dd5229af-8797-45a0-b3d6-3a1b4b5820ee  
Tidspunkt for underskrift: 17-03-2023 kl.: 08:36:48  
Underskrevet med MitID



## Nina Pagh

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Nina Pagh Petersen  
Dirigent  
ID: 87563595  
Tidspunkt for underskrift: 16-03-2023 kl.: 14:57:57  
Underskrevet med NemID

NEM ID