

**Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Brydesgaard,
tirsdag den 27. februar 2024.**

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 2024.
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. 33 andele var repræsenteret, heraf 3 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

Ad. Punkt 2.

Lena og Frederik 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 2023, herunder bestyrelsens forslag til nye andelsværdier på kr. 423,41 pr. boligafgiftskrone (december 2023, ekskl. betaling til særlig istandsættelse), gældende frem til næste ordinære generalforsamling.

Driftsresultatet viste som forventet et kontant underskud, men kun på kr. 69.616, som var mindre end budgetteret. Der var afholdt ialt kr. 1.215.933 til opgaver, som kunne dækkes af § 18 a pengene, se note 4.

Formueberegningen i regnskabet bygger på ny valuarvurdering fra december 2023. Bestyrelsen forslår, at foreningen opgiver at bruge den fastholdte vurdering. Selvom reservationen/bufferen øges med næsten kr. 3 mio til kr. 16,5 mio., svarende til ca 10 % af ejendommens værdi, kan den samlede formue til andelsværdierne øges med 9,4 mio. i forhold til sidste år. En beboer havde stillet forslag om at andelskronen skulle stige til maks., dvs. at alle kr. 16,5 mio, skulle fordeles - dette ville give kr. 59,36 mere end bestyrelsens forslag. Som alternativ foresloges at bufferen halveres til 8,25 mio., svarende til kr. 29,68 mere end bestyrelsens forslag.

Først stemtes om maksimal andelsværdi, hvilket forslag forkastedes. 2 stemte for, og resten imod.

Dernæst stemtes om en andelsværdi med halv reservation kr. 8,25 mio. Forslaget forkastedes, idet 8 stemte for, mens resten stemte imod.

Da der ikke var andre forslag til andelsværdi end den, som stod i regnskabet, blev det forelagte regnskab med ny valuarvurdering og den af bestyrelsen foreslåede andelsværdi kr.423,41 sat til afstemning og blev énstemmigt godkendt.

Nina Pagh gennemgik endvidere centrale økonomiske nøgletal.

Ad. punkt 4.b

Nina Pagh forelagte budget for 2024. Selvom forhøjelse af boligafgiften med 3% var indregnet, bliver resultatet dårligere end forventet. Bestyrelsen har desuden indgået ny honorarftale med Andelsbo, som medfører, at der indføres en betaling for hver overdragelse, som betales af køber, og der til gengæld sker en nedsættelse af administrationshonoraret. Heller ikke dette kan dog dække budgetunderskuddet. Det var afsat kr. 50,000 mere til Gårdlavet og både ejendomsskat og forsikringer var blevet dyrere Efter henlæggelser og betaling af afdrag på lån bliver det kontante resultat et underskud på kr. 161.900,00. Derfor var der under punkt 6 stilet forslag om at lade boligafgiften stige med 5% og ikke kun 3%.

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 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 C. Cykelparkeringen, som er vedtaget tidligere år, og endnu ikke er udført, kan fortsat betales af § 18a.

Som noget nyt ønskede bestyrelsen at kunne få dækket udgifter til udførelse af opgaver, der er nævnt i en netop indhentet Brandteknisk Rapport - opgaverne skal udføres i samråd med en brandteknisk rådgiver og vil i første omgang bestå i brandsikring i kældrene for op til kr. 600.000.

Efter en kortere drøftelse sattes forslaget til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 3.

Forslag om at den allerede vedtagne forhøjelse af boligafgiften med 3 % pr.1. april 2024 ændres, således at forhøjelsen øges med 2 % til ialt 5 % pr. 1. april 2024.

Som det ses af budgettet, er nogle udgiftsposter steget en hel del i forhold til 2023, hvor forhøjelsen blev besluttet, hvorfor driftsunderskuddet nødvendiggør en større stigning i boligafgiften.

Den vedtagne forhøjelse med 3% pr. 1. april 2025 berøres ikke af dette forslag.

Forslaget om 5% pr. 1. april i år blev vedtaget med stort flertal, idet kun 2 stemte imod.

Forslag 4.

Forslag om ændring af vedtægternes § 19, således at dagsordenens punkt "Overskuddets fordeling" slettes, og de følgende dagsordenspunkter rykker op.

Forslaget blev kort forelagt, og blev enstemmigt vedtaget. Da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslaget op til anden og endelig vedtagelse på førstkommende generalforsamling.

Forslag 5.

Forslag om indførelse af ny bestemmelse som § 24 for at muliggøre anvendelse af digital kommunikation ved brug af medlemmernes e-mailadresser, hjemmeside/web-portal o.lign.

Forslaget skal ses som et moderniseringstiltag, som muliggør en digitalisering af kommunikationen i foreningen og som hjælper foreningen med at blive "grønnere", f.eks. ved at der spares papir og transport mv. når bl.a. regnskaber samt indkaldelser til generalforsamlinger kan udsendes digitalt. Reglerne for digital kommunikation vil fremgå af en ny § 24, og som konsekvens heraf foretages yderligere vedtægtsændringer. Samtidig foretages nogle få præciseringer (f. eks. "være til stede" ændres til "repræsenteret" og distribution af årsregnskabet og en frist for offentliggørelse af indkomne nævnes direkte) - se følgende forslag

"§ 24 Digital kommunikation

Foreningen (bestyrelsen eller administrator) kan fremsende dokumenter, herunder bl.a. meddelelser, indkaldelser til generalforsamling, forslag, regnskab, budget og opkrævninger, digitalt til andelshaverne. Foreningen kan desuden ved opslag eller i korrespondancen med andelshaveren henviser til, at eventuelle bilag er gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside eller anden digital form, og bilagene vil dermed være at betragte som gyldigt fremsendt til andelshaverne.

En andelshaver er forpligtet til at sørge for, at foreningen til enhver tid har andelshavers gældende e-mail-adresse.

Hvis en andelshaver ikke ønsker at modtage korrespondance digitalt, skal andelshaver give foreningen skriftlig besked. Foreningen er i så fald forpligtet til at overbringe eller fremsende ved almindeligt brev de i stk. 1 nævnte meddelelser og dokumenter.

Påkravs-, påbuds- og eksklusionsskrivelser skal altid sendes med sædvanlig post til andelshaverne i henhold til lovgivningen herom.

Foreningen (bestyrelsen eller administrator) og andelshavere har, uanset stk. 1-4, altid ret til at overbringe meddelelser m.v. eller fremsende disse med almindelig post."

(nuværende § 24 bliver herefter § 25)

Vedtægternes § 18, stk 1 ændres til (det nye er understreget)

§ 18.

Revision og regnskab

Bestyrelsen antager en statsautoriseret revisor til at revidere foreningens og administrators regnskab. Regnskabsåret er fra den 1.januar til den 31.december, og det reviderede årsregnskab skal være fremlagt for medlemmerne hos administrator 14 dage inden den årlige generalforsamling med revisors påtegning. Regnskabet tilsendes medlemmerne jf. reglerne i § 24 om digital kommunikation samtidig med indkaldelse til den ordinære generalforsamling.

Vedtægternes § 19, stk. 2 ændres til (det nye er understreget):

§ 19.

Generalforsamling

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 1. marts med 14 dages varsel efter indkaldelse til andelshaverne. Indkaldelsen sker ved at følge reglerne i § 24 om digital kommunikation.

Vedtægternes § 20 om ekstraordinær generalforsamling ændres til: (det nye er understreget)

§ 20.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden. Ekstraordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med samme varsel og på samme måde som ordinær generalforsamling, jf. reglerne i § 24 om digital kommunikation.

Vedtægternes § 21, stk. 1 ændres til (det nye er understreget):

Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om lovændringer eller forslag om foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være repræsenteret.

Vedtægternes § 21, stk. 2 ændres til (det nye er understreget):

Stk. 2. Forslag om foreningens opløsning eller en forandring i vedtægterne kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 3/4 af medlemmerne er repræsenteret og med mindst 3/4 flertal.

FORSLAG at dette slettes: "Dog kan bestemmelserne i § 6, stk. 1, § 7, stk. 2 og i § 10 ikke ændres uden skriftligt samtykke fra panttagerne i ejendommen. Uden sådant samtykke kan ej heller boligafgiften nedsættes." Er på generalforsamlingen ikke det ifølge foranstående fornødne antal medlemmer repræsenteret, kan der indkaldes jf. reglerne i § 24 om digital kommunikation til en ny generalforsamling med 14 dages varsel, og på denne kan da forslag, der har været behandlet på den første generalforsamling, afgøres med det for beslutningen fornødne flertal, uanset hvor mange der er repræsenteret.

Vedtægternes § 21, stk. 3 ændres til: (det nye er understreget)

Stk. 3. Forslag, som ønskes behandlet på en ordinær generalforsamling, skal indsendes til bestyrelsen inden 8 dage før generalforsamlingens afholdelse, og enten afleveres i bestyrelsens postkasse eller sendes til bestyrelsens e-mail adresse. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag, omdeling eller digitalt jf. § 24, senest 3 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Nina Pagh gennemgik forslaget indhold. Formanden oplyste, at bestyrelsen vil praktisere, at indkaldelser fortsat hænges op i opgangene. Efter en kortere drøftelse sattes forslaget til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

Da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslaget op til anden og endelig vedtagelse på førstkommende generalforsamling.

Forslag 6.

Forslag om afskaffelse andelsbeviserne, da de ikke længere er bevis for ejerskab, og giver et uforholdsmæssigt stort arbejde for alle med fysisk håndtering ved hvert salg.

§ 7, stk. 1 siger nu:

For indskuddet udstedes et andelsbevis. Andelsbeviser kan kun tilhøre personer, der har bolig i foreningens ejendom.

Ændres til:

"Der udstedes ikke andelsbevis. Bestyrelsen ved administrator fører lister over de godkendte og gyldige medlemmers navne, registreret efter andelens nummer og adresse."

Desuden skal § 7, stk. 3 slettes, da bestemmelsen omhandler bortkomne andelsbeviser.

Forslaget drøftedes. Ved afstemning blev forslaget énstemmigt vedtaget. Da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslaget op til anden og endelig vedtagelse på førstkommende generalforsamling.

Forslag 7.

Forslag fra Gårdlavsrepræsentanterne om at det årlige bidrag sættes op med 50 % dvs. en stigning på årligt kr. 66.500.

I budgettet er allerede vedtaget kr. 50.000 i stigning, hvorfor der er tale om yderligere kr. 16.500. Forslaget blev indgående drøftet, herunder risikoen for at det ene medlem i Gårdlavet muligvis ikke ville acceptere en forhøjelse. Dette kan ende med inkasso og inddragelse af Kommunen.

Forslaget om at forhøje bidraget blev vedtaget med stort flertal - 1 stemte imod.

Forslag 8.

Forslag fra Gårdlavsrepræsentanterne om at de 4 repræsentanter fremover modtager honorar for deres bestyrelsesarbejde.

Det blev præciseret, at betalingen kun skulle ske til de 4 bestyrelsesmedlemmer, ikke til suppleanter, og at der maksimalt skulle betales, hvad der lovligt kan udbetales i godtgørelse til ulønnede bestyrelsesmedlemmer, pt. kr. 3.950.

Forslaget blev vedtaget med stort flertal.

Ad punkt 7.

Som formand for 2 år genvalgte Morten F. Jensen. Som ny sekretær for 2 år valgtes Jannik Adler. Som nyt bestyrelsesmedlem for 1 år valgtes herefter Heidi Hein og som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgte Camilla Billehøj. Som suppleanter for 1 år genvalgte Anders Vedel, Maria Nehlin, Helle Winsløw og Jacob Engelbrechtsen.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

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

Ad. Punkt 8.

Som administrator genvalgte for 2 år ejendomsadministrationen Andelsbo ved adv. Tine Munch

Ad. punkt 9.

Der kan intet besluttes under dette punkt. Til Gårdlavet blev Helle Winsløw og Christina Nielsen genvalgt som repræsentanter. Som gårdlavssuppleanter valgtes Heidi Hein og Charlotte Sigvaldi.

Til festudvalget valgtes Morten F. Jensen, Helle Winsløw, Stinne L. Larsen og Heidi Hein. Som støtte/suppleant meldte Robert Ladefoged sig.

Der fastsattes dato for sommerfesten, som i år også er en jubilæumsfest - 60 år - det bliver lørdag **d. 8. juni 2024**, og fremover vil datoen være 2. lørdag i juni.

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

For A/B Brydesgaard:

Morten F. Jensen

Andreas B. Suhr

Jannik Adler

Camilla Billehøj

Heidi Hein

Som dirigent, Nina Pagh _____

Jannik Adler

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jannik Gilbert Riborg Adler
Sekretær
På vegne af A/B Brydesgård (27)
ID: 370c9572-fce1-43d2-8bbc-b6fa4e3efd0c
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2024 kl.: 10:05:15
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: 22-03-2024 kl.: 10:52:25
Underskrevet med MitID



Heidi Alba Hein

Navnet returneret af dansk MitID var:
Heidi Alba Hein
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Brydesgård (27)
ID: 08764476-0c00-40dd-bb59-efdab782119c
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2024 kl.: 16:52:48
Underskrevet med MitID



Nina Pagh

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nina Pagh Petersen
Dirigent
ID: e4b49525-6d59-4260-842a-cc526230b20c
Tidspunkt for underskrift: 18-03-2024 kl.: 14:33:46
Underskrevet med MitID



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: 18-03-2024 kl.: 20:07:40
Underskrevet med MitID



Andreas Barfod Suhr

Navnet returneret af dansk MitID var:
Andreas Barfod Suhr
Næstformand
På vegne af A/B Brydesgård (27)
ID: 43b82b7d-4ae2-428d-98ea-a5c79e0ba320
Tidspunkt for underskrift: 18-03-2024 kl.: 15:59:53
Underskrevet med MitID

