



**Referat fra Generalforsamling i Bryggergården
Tirsdag den 26. marts 2019 kl. 17.30**

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent – Dirigent Bettina, Referent Astrid

- 9 ud af 10 boliger fremmødt, afbud fra nr. 5.
- Nr. 10 har fuldmagt med fra andelsejer Niels, og er derfor stemme-berettiget.
- Simone har taget mor Susanne med, dette blev meldt ind til bestyrelsen på forhånd og godkendt.

2. Opfølgning fra ekstraordinær generalforsamling den 19. januar 2019

§10 stk. 5, skure og hegn.

- Bestyrelsen forklarer paragraffen ift. ønske om ændring fr nr. 5. Paragraffen kan ikke lovformligt fjernes. Eneste mulige ændring er varselstid fra 4 til 6 uger. Bestyrelsen har ikke ønsket at ændre varslingsstiden.
- Hegnet er lavet efter aftale på den ekstraordinære generalforsamling.
- Jan har tilbudt at hjælpe med at renovere skurene sammen med foreningen, han har estimeret at materialeprisen vil ligge omkring 25.000kr – foreningen vil få bonner for alle køb, og Jan skal ikke have løn for hjælpen. For god ordens skyld stemmes der om foreningen accepterer tilbuddet. 9/9 fremmødte boliger stemmer for at jan hjælper med skurene og udgifterne tages fra kassebeholdningen.

3. Tag og fyr

Tag: Vi indhenter tre tilbud på renovering af taget.

Fyr: Vores serviceaftale udløber inden for det næste år. Vi indhenter tre tilbud på nye fyr. Skal vi udskifte vores fyr efter serviceaftalens udløb?

Vi skal drøfte hvordan vi finansierer udgifterne. Bestyrelsen udarbejder en oversigt.

- Indhentede tilbud på tag-reparation og udskiftning af fyr fremlægges – oversigt uddeles.
- Ønsker fra beboere på vedligeholdelse er indsat i arket.
- Tilbuddene er indhentet via en hjemmeside hvor man får genereret 3 tilbudsgivere. Dette er gjort for at sikre at foreningen får de reelt bedste tilbud vi kan hente. Der vil også indhentes tilbud fra nuværende fyr-firma Gastech.
- Tilbuddene fra Dennis er givet efter ønske fra foreningen om at de blev sat lidt højere end et alm. tilbud, da der så ville være luft til uforudsete udgifter. Tilbuddene fra Dennis er ikke reelle tilbud, men kun estimater, som bestyrelsen bad Dennis om at udarbejde, så de kunne tage nogle ca. tal med til banken ift. at tale om hvor meget foreningen evt. ville låne til renovation. Så foreningen ikke fik lånt for lidt. Der er dog nu begyndt at blive hentet reelle tilbud ind, og banken er sat lidt på hold ift. lån.

Tag:

Tilbud fra Dennis er med stillads, hans tilbud er ikke udfærdiget, så prisen kan ikke sammenlignes med de andre

Tilbud fra Tageksperten er det med lift og der er givet 2 tilbud.

- 1. Funktionel reparation af taget, ikke fuld inddækning som ellers er byggeteknisk korrekt. Det vi blive noteret i papirerne på arbejdet at det ikke er byggeteknisk korrekt. Det er stadig et lovligt arbejde.
- 2. Byggeteknisk korrekt efter forskrifterne. Næstved firma er med stillads, og han mener ikke man kan udføre arbejdet korrekt med lift.
- Når tagryggen tages ned vil der skulle sættes nye tagsten op da de andre er



boret fast (dette er hvad manden fra firmaet siger), og derfor skal der ilægges udgifter til nye tagsten i toppen.

Bestyrelsen finder det meget svært at vurdere hvad der er bedst når de kommer med forskellige udmeldinger, og har derfor talt om at bringe vores byggetekniske rådgiver Ralf på banen igen.

Der stemmes om Ralf skal involveres i tag-tilbuds-indhentningen og vejlede os i valg og under processen. 9/9 fremmødte stemmer for at bruge Ralf igen.

Afstemning – skal vi dække tagets udgifter fra kassebeholdningen. 9/9 fremmødte stemmer for.

Bestyrelsen vil tage kontakt.

Fyr:

Vores serviceaftale på fyrene udløber d. 27.11.2020.

- Vi kan få en ny aftale med Gastech hvor vi får dækket besøg fra teknikeren, men foreningen ville så selv skulle dække alle materialeudgifter.
- Gastech foreslår selv at vi skifter fyrene ud hurtigt efter aftalen udløber, da det kan blive bekosteligt for foreningen hvis der skal skiftes kedler eller andet stort på nogle af fyrene efterfølgende.
- Bestyrelsen har indhentet et par tilbud, men der er også uenighed os udbyderne ift. hvad der skal til, nogle mener at vores udtag skal ud via kloarken, andre at vores skorstene er for korte, og nogle at de er ok.
- Bestyrelsen vil gerne indhente flere tilbud og høre Ralf om han kender til fyr eller kan henvise os til en sagkyndig som kan hjælpe os i beslutningen.
- Valg af udbyder venter til GF i 2020
- Der stemmes om vi skal skifte fyrene efter udløb af serviceaftalen, evt. i starten af 2021, men der skal ikke afgøres udbyder endnu. 9/9 fremmødte stemmer for at udskifte fyrene. Finansiering ikke afgjort endnu.

Der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling når Ralf har kigget på tilbud og talt med bestyrelsen, om han skal med til den ekstraordinære eller ej besluttet senere.

4. **Bank – hvor er vi lige nu i processen ift. evt. lån og bankskifte**

Skal vi fortsætte med afdragsfrie lån? Skal vores forestående reparationer tages af opsparing eller optages som nyt lån? Evt. huslejeforhøjelse?

- Foreningen skylder omkring 4,7 mio kr i Nordea lige nu.
- Afdragsfriheden i lånet udløber i 2022.
- Beslutningen om vi skal vælge afdragsfrihed eller ej udsættes da der stadig er mange spørgsmål. Det samme ift. bankskifte.
- Oplæg fra Nordea fremlægges – Nordea er blevet spurgt af bestyrelsen hvordan et evt. lån på 5 mio kr (altså ca 300.000kr oven i det nuværende) vil se ud med og uden afdragsfrihed.
- Type 1: Starte med at betale afdrag af på lånet per 2020
 - o Stigning i bidrag til banken fra ca. 134.000 til 240.000 årligt (fra ca. 1117kr til 2000kr per bolig)
- Type 2: afdragsfrihed i 10 år og tilbagebetaling startes i 2030
 - o Bidrag fra 2020-2030 vil være 110.000kr årligt (mindre end nuværende lån) ca. 916 kr per måned per bolig
 - o Bidrag fra 2030 hvor der skal betales afdrag vil være 330.000 årligt, ca 2750kr per bolig per måned.
- Der blev talt om en evt. husleje stigning ved GF i 2018 for at starte med at forberede os på en stigning når vi skal betale afdrag på lånet.
- Bestyrelsen forelægger en stigning på ca. 6,45%, så boligerne 1-9 betaler 3400kr og bolig 10 betaler 3057kr. Dette skulle i så fald påbegynde fra 1. juli 2019, hvis bestyrelsen kan nå at få det administrativt på plads med indkrævningerne. Ellers så snart det kan.
- Der stemmes om vi skal have en husleje stigning. 9/9 fremmødte stemmer for



en huslejestigning på ca. 6,45%.

Det bliver på forudsætning af at ABF nikker godkendende til både %-stigning og varslingen på dagsordenen. Bestyrelsen tager kontakt og melder tilbage på mail inden udgangen af april.

OBS. Der er per dags dato d. 28.03.2019 talt med ABF, og de har forsikret bestyrelsen om at både procentvis stigning og varsel er lovlig. Så længe generalforsamlingen godkender med nok i flertal, så kan foreningen selv bestemme hvor meget huslejen skal stige.

5. Forsikring

Vi kan spare over kr. 17.000 årligt ved at skifte fra Codan til IF. Bestyrelsen foreslår vi skifter forsikringselskab.

- Bestyrelsen har bemærket at forsikringspræmien hos Codan er steget voldsomt over de sidste 2-3 år, og er gået fra ca. 29.000kr til 45.000kr.
- Bestyrelsen har henvendt sig til IF forsikring og har indhentet et tilbud (se oversigt).
- Bestyrelsen har forsøgt på bedste vis at læse alle papirerne igennem og sikre sig at vi ikke får dårligere vilkår – IF forsikringsagenten har også opdaget fejl i Codan papirerne, så bestyrelsen føler sig trygge med IF forsikring.
- Vores selvrisiko vil falde ift. Codan forsikringen.
- Bestyrelsen erkender at forsikrings-valg er svært når man ikke altid kan tyde alle betingelserne, og at det først er når skaden er sket at man for det meste finder ud af om ens forsikringselskab er godt.
- Synsmand/ skade-vurderer som kører hos os i Bryggergården, som både kører for Codan og IF har sagt at han syntes det er ens. Så der er ikke forskel på vurderingen af skader.
- Afstemning om vi skal skifte til IF forsikring: 9/9 fremmødte stemmer for.

6. Vedligeholdelse

Ønsker til vedligeholdelsesliste. Vi igangsætter renovering af skure, reparation af fælleshusets tegl, opsætning af hegn med låge ved nr. 1.

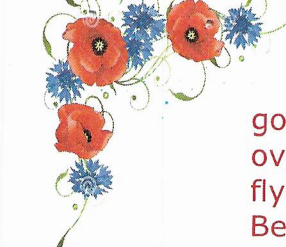
Er der flere ønsker til en 5-årig vedligeholdelsesplan? Bestyrelsen udarbejder oversigt

- Vedligeholdelsesønsker kan sendes til bestyrelsen via mail og sættes på listen – vi stemmer løbende om tiltag og renoveringer.
- Arbejdet med teglene på fælleshuset er igangsat, som aftalt på den ekstraordinære generalforsamling i januar 2019.
- Allan, nr. 6, foreslår at vi ift. lys i haven, selv opsætter kablerne og finder lamperne, og så hyrer en elektriker til bare at stå for tilslutningen. Allan har 3 havelamper han gerne donerer til foreningen, og han vil gerne hjælpe med at sætte kablerne op. Der estimeres en udgift på ca. 500-600kr i materialer, og så elektriker-lønnen. Afstemning – skal vi sætte gang i arbejdet med lys og dække udgifterne fra kassebeholdningen. 9/9 fremmødte stemmer for.
- Jacqueline, nr. 10, ønsker diskussionen om en have-pavillon taget op igen. Foreningen aftaler med Jacqueline at hun vil undersøge mulighederne, og så kan vi tage en afstemning til en evt. ekstraordinær generalforsamling.

7. Indkomne forslag

Indkomne forslag skal være bestyrelsen i hænde senest 1 uge før generalforsamlingen og afleveres skriftligt i postkassen hos formanden i nr. 7.

- Nomi, nr. 1, Ling Og Yung fra hotellet har lavet om i spisesalen, og tilbudt nogle store blomsterkummer til foreningen – det aftales at Nomi og Charlotte forsøger at hente en kumme hjem, så vi kan se på dem.
- Charlotte, nr. 3, parkering i gården skal strammes op – efter vi har stemt om, og



godkendt, at det kun er beboere der må holde i gården, da er det vigtigt at alle overholder de nye regler. Gæster må af- og pålæsse i løbet af 5-10 min (v. flytning længere tid).

Beboere uden bil, som evt. låner en bil i en periode er selvfølgelig stadig velkommen til at holde i gården.

- Bettina, nr. 7, Bettinas motorcykel kommer snart ud af vinterhi, Bettina spørger om motorcyklen må holde på den røde plads foran nr. 1+2. Der stemmes og 9/9 fremmødt stemmer for at Bettina må holde motorcyklen på den røde plads.
- Jacqueline, nr. 10, Når der skal flyttes rundt i skurene skal det varsles på forhånd, så man har mulighed for at være tilstede.
- Allan, nr. 6, ønske om opvaskemaskine i fælleshuset – der er enighed om at det ville være dejligt.

Allan mener at man burde kunne have den stående i hullet ude i gangen hvor ekstra-køleskabet står, og så blot bore et hul i væggen ind til afløb og vand i toilettet. Allan undersøger hvad der vil være af udgifter ved en sådan opsætning, og hvorvidt der skal elektriker eller VVSér på.

8. Valg af bestyrelse

1 suppleant – Astrid er på genvalg

1 bestyrelsesmedlem – Nomi er på genvalg

1 bestyrelsesmedlem – Charlotte er ikke på genvalg i år

1 formand – Bettina er ikke på genvalg i år

- Der er ingen modkandidater, og Nomi og Astrid genvælges.
- Valg for 2020 er følgende:
 - 1 formand (Bettina) er på valg
 - 1 bestyrelsesmedlem (Charlotte) er på valg
 - 1 bestyrelsesmedlem (Nomi) er ikke på valg
 - 1 suppleant (Astrid) er på valg.

9. Gennemgang af årsregnskab

Revisor Michael Rastad fra SR Revision gennemgår årsregnskabet for 2018.

- Punktet flyttes til nr. 2 så revisor kan blive færdig først og få lov at gå.
- Der uddeles underskrevne regnskaber for 2018.
- Ark med nøgletal fremlægges af revisor – det er nu lovpålagt at disse nøgletal fremlægges ved hver Generalforsamling – de samme tal fremgår af regnskabet, men de skal også fremlægges individuelt.
Nøgletals-skemaet findes i det husomdelte "Bestyrelsens regnskabserklæring" som alle fik sammen med dagsordenen til GF – findes på side 4+5 – fremover vil de være hæftet for sig.

- Bryggergårdens ejendomsværdi er baseret på den offentlige ejendomsvurdering, dette er et valg der er truffet i sin tid, man kan også vælge at basere den på enten kostprisen eller en valuarvurdering. Foreningen mener at dette fortsat stadig er bedst.

- Der er ingen spørgsmål til regnskabet og det godkendes i foreningen.

Budgettet for 2019 fremlægges – det skal findes i samme hæfte som før "bestyrelsens regnskabserklæring" på side 6.

- Der er ingen spørgsmål til budgettet og det godkendes i foreningen.

Revisor har fået et opkald fra beboer i nummer 5 vedr. indhentning af gammelt referat fra generalforsamling. Beboere har ikke brugsret til revisoren og vil fremover blive opkrævet betaling for vejledningstimer.

10. Eventuelt

- Fremover vil alt materiale til uddeling blive udleveret via mail og ikke printet.

Bjæ - Charlotte - Allan - Nomi