

REFERAT af Ordinær generalforsamling i Bryggergården

Placering: Fælleshuset, Bryggervangen nr. 11

Dato: 11. marts 2025

Klokkeslæt: 17.15

I. Mødeåbning og valg af dirigent + referent

- a) Dirigent: Bettina
- b) Referent: Astrid
- c) Fremmødte: alle andele var repræsenteret, Simone fra nr. 9 havde bisidder med i form af mor Susanne

II. Gennemgang af årsregnskab 2024 + forslag om værdisætning m. afstemning

Revisor Michael Rastad fra SR Revision gennemgår årsregnskabet for 2024 og budget 2025. Der fremlægges bestyrelsens forslag til værdisætning af andelskrone i regnskabet og generalforsamlingen skal herefter godkende eller afvise regnskabet ved afstemning.

- a) Michael fra SV Revision gennemgik først på mødet den nye beregningsmodel som er udarbejdet til Andelsforeninger af staten for at de kan indexregulere deres offentlige ejendomsværdier til at passe til prisreguleringen generelt.
- b) Indexreguleringen tillader foreningen at justere op til en andelskroneværdi på 5 fra de nuværende 3,79. Bestyrelsen har forelagt et regnskab som er sat til en andelskrone på 4,10. Dette efterlader en reserve som tillader foreningen at justere på sin andelskrone fremadrettet skulle den falde grundet f.eks. udgifter til renoveringer eller mindre kurstab. Det kan holde andelskronen fast i værdi og ikke give andelshaverne og nye købere for store udsving i værdien.
- c) Budgettet indeholder ikke en post til større renoveringer i 2025 da bestyrelsen gerne ser foreningens bankbeholdning igen indeholder en fornuftig buffer til uforudsete udgifter. Der er allerede etableret en del efter mødehold i 2024.
- d) Bestyrelsen lagde regnskabet til godkendelse ved varslet afstemning da det vil kræve en ændring af foreningens andelskroneberegningsmetode. Regnskab og ny beregningsmetode blev godkendt ved 9 stemmer for og 1 blank stemme.

III. Valg af bestyrelse

- 1 suppleant, Nomi på valg - 1 år
- 1 bestyrelsesmedlem, Astrid på valg - 2 års periode
- 1 bestyrelsesmedlem, Allan ikke på valg - 2 års periode (på valg i 2026)

- 1 bestyrelsesmedlem, Heidi på valg - 2 års periode

- a) Ved valg til bestyrelsen blev posterne fordelt til følgende:

Nomi: 2 årigt bestyrelsesmedlem, på valg igen i 2027

Astrid: 2 årigt bestyrelsesmedlem, på valg igen i 2027

Charlotte: suppleant, på valg igen i 2026

Bestyrelsen bad om foreningens accept til at konstituere sig ved et bestyrelsesmøde efterfølgende for at kunne have en bedre snak om opgaverne. Dette blev godkendt. Astrid genopstiller ikke i formandsposten.

Astrid undersøger prisen for en administrator i en "light" udgave hvor der hovedsageligt hjælpes med de juridiske og økonomiske opgaver men hvor den daglige drift bliver i foreningen.

IV. Huslejestigning, Skal vi stige yderligere i husleje? Ift. nye forhøjede udgifter.

Der blev holdt en afstemning om hvorvidt huslejen skulle stige øjeblikkeligt eller afvente, 8 stemte for en straks-forhøjelse og 6 stemte imod.

Det blev valgt at der ikke på nuværende bliver en huslejestigning, men at spørgsmålet genbesøges når der ligger en afklaring om evt. administration og hvad dette måtte koste.

V. Vedligeholdelse

Drøftelse af vedligeholdelsesplanen - Hvad er vigtigst og hvad har vi råd til hvornår. 2025 vedligeholdelsesfrit - kun reparationer. Yderligere om dette på punkt 6.

- a) Hegnet ind mod Jytte fra gydesiden af skal males - dette gøres til sommer / sent forår når vejret er bedre.
- b) Skuret på bolig nr. 10 skal males - hvis Pia ikke når det selv så skal det aftales med ny ejer. Der købes ny maling som står i fællesskuret.
- c) Obs på at plastikaffald ikke må puttes i lukkede poser men skal smides løst i affaldscontaineren. Dette er påkrævet fra kommunens side.

VI. Eventuelt.

1. Andelshaver hæftelser/ ansvar ved salg

- a) Efter regler fra 2016 skal en andel energimærkes ved salg eller udlejning - dette påhviler andelshaver selv.
- b) Hvis man er uenig i prissætningen som bestyrelsen sætter ved besigtigelse så kan man som andelshaver selv hyre en

skønsmand som så gennemgår vurderingen sammen med bestyrelsen – denne udgift pålægges udelukkende andelshaver.

- c) Hvis der skal prisjusteres ift. forbedringer i en andelsbolig ved salg, så skal ABF's forbedringskurve følges, og der skal forelægges bevis på at håndværksmæssige opgaver er udført af autoriserede fagmænd.
- d) Man kan godt benytte en ejendomsmægler ved salg til promovering af andelen, men pris bestemmes af bestyrelsen og salget foregår i dialog mellem ejendomsmægler og bestyrelse.

2. Genopfriskning af regler/ husregler (parkering, fællesskure, reparationer/ tilkald af håndværkere mm)

- a) Husk at parkering er forbeholdt beboere og ikke gæster – det er tilladt at "på- og afsætte" i ca 15 min, men længerevarende parkering må ikke foregå. Man kan ikke "overlade" sin plads til en gæst da vi ikke har egenparkering i foreningen men kun fælles pladser.
Andelshaverne bedes orientere deres gæster om parkeringsreglerne.
- b) Man må ikke selv tilkalde en håndværker / servicemand til opgaver som forventes at blive dækket af foreningen. Tilkalder man selv en håndværker til reparationer, serviceopgaver eller forsikringssager så påhviler dækningen af udgiften andelshaver selv.
 - Alle opgaver skal bestilles via bestyrelsen som kan vælge at samle småopgaver sammen.

3. Forsikring (nye priser – bestyrelsen kigger selv på det i 2025)

- a) Bestyrelsen tager kontakt til ABF for at høre om forslag til forsikringsselskaber der dækker ordentligt ift. bestyrelsesforsikringen.

4. Arbejdsdage 2025 / vedligehold af fællesarealer

- a) Foreningen minde som at der i andelsforeninger, og foreningens vedtægter, kan indkaldes til arbejdsdage hvor det forventes at man deltager efter evne eller ved substitut.
Indtil videre har foreningen i små teams dækket de små opgaver der har været kommet.
- b) Simone tager selv kontakt til Jan Poulsen ift. Efeu som igen vokser op af væggen – bestyrelsen overtager gerne hvis dialogen ikke bærer frugt.

Underskrevet af bestyrelsen: 1/4-25



Astrid Tangaa van Kooten



Allan Møller



Nomi Bjørnø