

## Referat fra ekstraordinær generalforsamling i A/B Brydesgaard, afholdt den 21. maj 2015.

### D A G S O R D E N:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af 2 stemmetællere.
3. Forelæggelse af den indhentede valuarvurdering af 28. april 2015 fra Danbolig v/Torben von Linstow.
4. Forslag om fastsættelse af ny andelsværdi, gældende frem til næste ordinære generalforsamling, på kr. 378,65 pr. månedlig boligafgiftskrone december 2014, eksklusiv betaling til særlig istandsættelse.
5. Forslag om 2. og endelig vedtagelse af de vedtægtsændringer, som blev vedtaget med kvalificeret flertal den 24. februar 2015, men som grundet manglende fremmøde skal op til 2. og endelig vedtagelse på førstkommende generalforsamling, se vedhæftede.
6. Forslag om bemyndigelse til bestyrelsen til at gennemføre omlægning af foreningens lån i Realkredit Danmark til et nyt fastforrentet kontantlån med sædvanlig afdragsbetaling, således at løbetiden forlænges fra 18 år og 3 måneder til 20 år.
7. Afslutning.

#### Ad. Punkt 1.

Som dirigent valgtes advokat Nina Pagh, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. 37 andele var repræsenteret, heraf 7 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

#### Ad. Punkt 2.

Lisbeth og Andreas blev valgt som stemmetællere.

#### Ad. Punkt 3.

Nina Pagh forelagde kort den indhentede valuarvurdering, og redegjorde for regler i Andelsboligloven om værdiansættelse af ejendommen. Valuarvurderingen værdiansatte ejendommen til kr. 104.600.000,00, hvilket er kr. 13.600.000,00 højere end den offentlige vurdering, som hidtid har været anvendt ved opgørelse af foreningens formue. Den maksimale formue til fordeling på andelene udgør herefter kr. 88.529.902,00. Valuarvurdering skal indhentes hvert år til brug for årsrapporten og forslag om nye andelsværdier. Næste offentlige vurdering forventes først pr. 1. oktober 2018 til offentliggørelse foråret 2019. Det er muligt for foreningen at ændre princip for værdiansættelse af ejendommen fra år til år, idet det er generalforsamlingen, som beslutter, hvilket princip, der skal bruges (anskaffelsespris, valuarvurdering eller den offentlige vurdering.).

#### Ad. Punkt 4.

Der var stillet forslag om maksimale andelsværdier, og Nina Pagh omdelte lister, som viste, hvad dette vil betyde for den enkelte andel. Maksimal andelsværdi udgør kr. 378,00 pr. boligafgiftskrone (december 2014) uden betaling til særlig istandsættelse. På listen vistes også andelsværdien ved en reservation på kr. 2.500.000,00, og andelsværdien ved en reservation på 8.500.000,00 samt de nuværende andelsværdier.

Der fandt en længere drøftelse sted, hvorunder der blev spurgt ind til kommende større vedligeholdelsesarbejder. Udover bestyrelsens ønske om en snarlig trapperenovering,

nævnte en andelshaver, at der i en tidligere tilstandsrapport var påtalt behov for renovering af ejendommens facademurværk, og at dette projekt burde være nært forestående, således som det var beskrevet i rapporten dengang. Bestyrelsen vil undersøge, hvorledes standarden af murværket er, med henblik på afklaring af, hvor akut en facaderenovering er. En omfattende facaderenovering vil skulle finansieres med lån, som måske kan koste op til 5.000.000,00 - 6.000.000,00.

Under debatten ønskede nogle andelshavere, at der blev taget højde for kommende behov for lån til større projekter, hvorfor der burde fastsættes en større reservation i formuen til imødegåelse af nedsættelse af andelsværdierne, mens andre argumenterede for, at markedspriserne for andelslejligheder var høje, og derfor ville selv maksimale andelsværdier være udtryk for en rimelig pris for en andelsbolig i A/B Brydesgaard. Administrator oplyste, at afstemning vil blive gennemført således, at der stemtes om maksimale andelsværdier først, og hvis dette forslag ikke fik flertal, vil der blive stemt om lavere andelsværdier med større eller mindre reservation i formuen.

Først stemtes om maksimal andelsværdi kr. 378,00 gældende frem til næste ordinære generalforsamling. Dette forslag blev vedtaget med 21 stemmer for og 15 imod. Dermed bortfaldt de øvrige forslag til ny andelsværdi.

De nye vedtagne andelsværdier fremgår af vedhæftede liste.

#### **Ad. Punkt 5.**

Nina Pagh forelagde de to vedtægtsændringer, som var vedtaget med kvalificeret flertal på den ordinære generalforsamling.

Forslag om indførelse af ny vedtægtsbestemmelse som § 11 a vedrørende fremleje (se vedhæftede ordlyd) blev enstemmigt vedtaget.

Ændring af vedtægternes § 3 (se vedhæftede ordlyd) blev enstemmigt vedtaget.

De to vedtægtsændringer bliver indarbejdet i foreningens vedtægter, som snarest renskrives og vil være at finde på foreningens hjemmeside.

#### **Ad. Punkt 6.**

Dette forslag var behandlet før Punkt 3, idet forslaget indebar låneoptagelse, der kunne påvirke foreningens formue.

Nina Pagh forelagde omlægningsmuligheden, hvor foreningens lån blev omlagt til nyt 20-årigt lån. På grund af uroen på rentemarkedet, vil der pt. kun blive udbetalt provenu kr. 1.525.000,00, og ikke kr. 2.200.000,00, som nævnt i indkaldelsen.

Bestyrelsen oplyste, at provenuet på kr. 1.525.000,00 sammen med foreningens frie likviditet forventedes at kunne dække udgifterne til en trapperenovering.

Forslaget drøftedes, herunder nærmere hvori trapperenoveringen bestod, ligesom en andelshaver gjorde opmærksom på, at der måske skulle prioriteres anderledes, når foreningens kunne tænkes at have behov for en større og antagelig dyr facaderenovering. Lån til trapper kunne slås sammen med lån til facaderenovering, og en hovedentreprise med begge projekter kunne give lave, konkurrencedygtige priser.

Forslaget om gennemførelse af låneomlægning blev herefter sat til afstemning og forkastet, idet 3 stemte for og 29 imod. Bestyrelsen meddelte, at den vil undersøge

nærmere om facadernes tilstand m.v. og vende tilbage med flere oplysninger på en senere generalforsamling.

**Ad. Punkt 7.**

Bestyrelsen mindede om, at der er arbejdsdag sidste **lørdag i august**, og efter arbejdsdagen afholdes sommerfest i gården, hvor alle er velkomne, også selvom man ikke har haft mulighed for at deltage i arbejdsdagen. Sæt kryds i kalenderen!

Endvidere orienterede bestyrelsen kort om etablering af højvandsslukkere i kældrene.

Endeligt blev den til tider meget hårde tone, som andelshavere anvender overfor bestyrelsen påtalt. Det er meget ubehageligt som bestyrelsesmedlem, der udfører et stort og frivilligt stykke arbejde for foreningen, at blive mødt med en stærkt personlig, voldsom og angribende sprogbrug, når bestyrelsen kontaktes, særligt på e-mails. Dette fratager bestyrelsesmedlemmer lysten til at arbejde for foreningen, og fra forsamlingen var der stor enighed om, at dette på ingen måde er acceptabelt. Alle i foreningen opfordres til at tale og skrive pænt til hinanden.

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

For A/B Brydesgaard

---

Nicolai Mønster Larsen

Hildur Bengtsson

Sarah Eriksen Brink

---

Jimmi Pedersen

Alex Breum

Som dirigent:

  
Nina Pagh, adv.

---

**Nedennævnte vedtægtsændringer blev vedtaget 2. gang og endeligt på ekstraordinær generalforsamling, afholdt den 21. maj 2015.**

**Indførelse af ny vedtægtsbestemmelse som § 11a vedrørende fremleje.**

Foreningen har hidtil benyttet Lejelovens regler ved fremleje, men det står ikke i vedtægterne, hvilket mange har efterlyst. Derfor foreslås indført en bestemmelse som § 11 a, der stort set svarer til Lejelovens fremlejeregler.

*"En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter stk. 2 og stk. 3.*

*En andelshaver er, når han har beboet andelslejligheden i normalt mindst et halvt år, berettiget til at fremleje eller - låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt højst 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin lejlighed fremlejet, skal andelshaveren bebo lejligheden minimum 1 år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og modtage kopi af fremlejeaftalen inden fremlejen påbegyndes.*

*Fremleje eller udlån af enkelte værelser kan tillades under forudsætning af, at højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum fremlejes/udlånes, og det samlede antal personer, der bor i lejligheden, ikke vil overstige antallet af beboelsesrum. Inden fremleje/udlån påbegyndes, skal bestyrelsen orienteres, og ved fremleje skal kopi af lejekontrakten afleveres til bestyrelsen"*

**Ændring af vedtægternes § 3 til nedennævnte ordlyd.**

Forslaget har til formål at give både nuværende og kommende andelshavere bedre mulighed for at opnå lån, herunder bedre vilkår og renter, ligesom en andelshaver, hvis andelsbolig står for at skulle sælges på tvangsauktion, får mulighed for at lejligheden sælges til en bedre pris, ved at panthaver får lov til at søge lejligheden solgt i fri handel, hvor der typisk opnås højere priser end på en tvangsauktion.

§ 3 foreslås ændret til følgende ordlyd:

*"Som andelshaver kan optages enhver, der ved foreningens stiftelse bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en bolig i foreningens ejendom og tager boligen i brug som helårsbeboelse for sig og sin husstand og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud, jf. §§ 4 og 5.*

*Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 12 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som kan godkendes af foreningen og opfylder kravene til bopælspligt, jf. stk. 1 Såfremt andelen ikke er solgt inden 12 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Derefter finder afregning sted som anført i § 9 - 10, idet foreningen er berettiget til at fradrage sine tilgodehavender, herunder for boligafgift og sædvanlige salgskostninger inkl. eventuelt ejendomsmæglersalær, forud for kreditor."*


**Andelsværdier**

Bolig	Adresse	Boligtype	Ren leje	Vedligeh.	Faktor	Andelsværdi
<b>Ejendomsnr.: 27 A/B Brydesgård</b>						
1	Lysefjordsgade 5 S Tv	Medlem	2.311,59	160,00	378,00	813.301,00
2	Lysefjordsgade 5 S Th	Medlem	2.382,63	160,00	378,00	840.154,00
3	Lysefjordsgade 5 1 Tv	Medlem	2.311,59	160,00	378,00	813.301,00
4	Lysefjordsgade 5 1 Th	Medlem	2.382,63	160,00	378,00	840.154,00
5	Lysefjordsgade 5 2 Tv	Medlem	2.311,59	160,00	378,00	813.301,00
6	Lysefjordsgade 5 2 Th	Medlem	2.382,63	160,00	378,00	840.154,00
7	Lysefjordsgade 5 3 Tv	Medlem	2.311,59	160,00	378,00	813.301,00
8	Lysefjordsgade 5 3 Th	Medlem	2.382,63	160,00	378,00	840.154,00
9	Lysefjordsgade 5 4 Tv	Medlem	3.605,12	160,00	378,00	1.302.255,00
10	Lysefjordsgade 5 4 Th	Medlem	3.471,92	160,00	378,00	1.251.906,00
11	Lysefjordsgade 7 S Tv	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
12	Lysefjordsgade 7 S Th	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
13	Lysefjordsgade 7 1 Tv	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
14	Lysefjordsgade 7 1 Th	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
15	Lysefjordsgade 7 2 Tv	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
16	Lysefjordsgade 7 2 Th	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
17	Lysefjordsgade 7 3 Tv	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
18	Lysefjordsgade 7 3 Th	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
19	Lysefjordsgade 7 4 Tv	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
20	Lysefjordsgade 7 4 Th	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
21	Lysefjordsgade 9 S Tv	Medlem	2.382,63	160,00	378,00	840.154,00
22	Lysefjordsgade 9 S Th	Medlem	2.382,63	160,00	378,00	840.154,00
23	Lysefjordsgade 9 1 Tv	Medlem	2.382,63	160,00	378,00	840.154,00
24	Lysefjordsgade 9 1 Th	Medlem	2.382,63	160,00	378,00	840.154,00
25	Lysefjordsgade 9 2 Tv	Medlem	2.382,63	160,00	378,00	840.154,00
26	Lysefjordsgade 9 2 Th	Medlem	2.382,63	160,00	378,00	840.154,00
27	Lysefjordsgade 9 3 Tv	Medlem	2.382,63	160,00	378,00	840.154,00
28	Lysefjordsgade 9 3 Th	Medlem	2.382,63	160,00	378,00	840.154,00
29	Lysefjordsgade 9 4 Tv	Medlem	2.382,63	160,00	378,00	840.154,00
30	Lysefjordsgade 9 4 Th	Medlem	2.382,63	160,00	378,00	840.154,00
31	Lysefjordsgade 11, st.	Medlem	4.264,97	160,00	378,00	1.551.679,00
33	Lysefjordsgade 11 1 Tv	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
34	Lysefjordsgade 11 1 Th	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
35	Lysefjordsgade 11 2 Tv	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
36	Lysefjordsgade 11 2 Th	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
37	Lysefjordsgade 11 3 Tv	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
38	Lysefjordsgade 11 3 Th	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
39	Lysefjordsgade 11 4 Tv	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
40	Lysefjordsgade 11 4 Th	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
41	Brydes Alle 11 S Tv	Medlem	2.517,46	160,00	378,00	891.120,00
42	Brydes Alle 11 S Th	Medlem	2.384,08	160,00	378,00	840.702,00
43	Brydes Alle 11 1 Tv	Medlem	2.517,46	160,00	378,00	891.120,00
44	Brydes Alle 11 1 Th	Medlem	2.382,63	160,00	378,00	840.154,00
45	Brydes Alle 11 2 Tv	Medlem	2.517,46	160,00	378,00	891.120,00
46	Brydes Alle 11 2 Th	Medlem	2.382,63	160,00	378,00	840.154,00
47	Brydes Alle 11 3 Tv	Medlem	2.517,46	160,00	378,00	891.120,00
48	Brydes Alle 11 3 Th	Medlem	2.382,63	160,00	378,00	840.154,00
49	Brydes Alle 11 4 Tv	Medlem	4.457,76	160,00	378,00	1.624.553,00
50	Brydes Alle 11 4 Th	Medlem	2.382,63	160,00	378,00	840.154,00
51	Brydes Alle 13 S Th	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
52	Brydes Alle 13 1 Tv	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00



Bolig	Adresse	Boligtype	Ren leje	Vedligeh.	Faktor	Andelsværdi
53	Brydes Alle 13 1 Th	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
54	Brydes Alle 13 2 Tv	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
55	Brydes Alle 13 2 Th	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
57	Brydes Alle 13 3 Th + Tv	Medlem	4.264,97	160,00	378,00	1.551.679,00
58	Brydes Alle 13 4 Tv	Medlem	3.577,51	160,00	378,00	1.291.819,00
59	Brydes Alle 13 4 Th	Medlem	3.305,18	160,00	378,00	1.188.878,00
60	Brydes Alle 15 S	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
61	Brydes Alle 15 1	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
62	Brydes Alle 15 2	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
63	Brydes Alle 15 3	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
64	Brydes Alle 15 4	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
65	Mjøsensgade 14 S Tv	Medlem	2.311,59	160,00	378,00	813.301,00
66	Mjøsensgade 14 S Th	Medlem	2.311,59	160,00	378,00	813.301,00
67	Mjøsensgade 14 1 Tv	Medlem	2.311,59	160,00	378,00	813.301,00
68	Mjøsensgade 14 1 Th	Medlem	2.311,59	160,00	378,00	813.301,00
69	Mjøsensgade 14 2 Tv	Medlem	2.311,59	160,00	378,00	813.301,00
70	Mjøsensgade 14 2 Th	Medlem	2.311,59	160,00	378,00	813.301,00
71	Mjøsensgade 14 3 Tv	Medlem	2.311,59	160,00	378,00	813.301,00
72	Mjøsensgade 14 3 Th	Medlem	2.311,59	160,00	378,00	813.301,00
73	Mjøsensgade 14 4 Tv	Medlem	2.311,59	160,00	378,00	813.301,00
74	Mjøsensgade 14 4 Th	Medlem	2.311,59	160,00	378,00	813.301,00
75	Mjøsensgade 12 S Tv	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
76	Mjøsensgade 12 S Th	Medlem	2.382,63	160,00	378,00	840.154,00
77	Mjøsensgade 12 1 Tv	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
78	Mjøsensgade 12 1 Th	Medlem	2.382,63	160,00	378,00	840.154,00
79	Mjøsensgade 12 2 Tv	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
80	Mjøsensgade 12 2 Th	Medlem	2.382,63	160,00	378,00	840.154,00
81	Mjøsensgade 12 3 Tv	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
82	Mjøsensgade 12 3 Th	Medlem	2.382,63	160,00	378,00	840.154,00
83	Mjøsensgade 12 4 Tv	Medlem	3.305,18	160,00	378,00	1.188.878,00
84	Mjøsensgade 12 4 Th	Medlem	3.948,48	160,00	378,00	1.432.045,00
85	Mjøsensgade 10 S Tv	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
86	Mjøsensgade 10 S Th	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
87	Mjøsensgade 10 1 Tv	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
88	Mjøsensgade 10 1 Th	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
89	Mjøsensgade 10 2 Tv	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
90	Mjøsensgade 10 2 Th	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
91	Mjøsensgade 10 3 Tv	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
92	Mjøsensgade 10 3 Th	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
93	Mjøsensgade 10 4 Tv	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
94	Mjøsensgade 10 4 Th	Medlem	2.215,90	160,00	378,00	777.130,00
95	Mjøsensgade 8 S Tv	Medlem	2.382,63	160,00	378,00	840.154,00
96	Mjøsensgade 8 S Th	Medlem	2.311,59	160,00	378,00	813.301,00
97	Mjøsensgade 8 1 Tv	Medlem	2.382,63	160,00	378,00	840.154,00
98	Mjøsensgade 8 1 Th	Medlem	2.311,59	160,00	378,00	813.301,00
99	Mjøsensgade 8 2 Tv	Medlem	2.382,63	160,00	378,00	840.154,00
100	Mjøsensgade 8 2 Th	Medlem	2.311,59	160,00	378,00	813.301,00
101	Mjøsensgade 8 3 Tv	Medlem	2.382,63	160,00	378,00	840.154,00
102	Mjøsensgade 8 3 Th	Medlem	2.311,59	160,00	378,00	813.301,00
103	Mjøsensgade 8 4 Tv	Medlem	2.382,63	160,00	378,00	840.154,00
104	Mjøsensgade 8 4 Th	Medlem	4.456,13	160,00	378,00	1.623.937,00
<b>I alt Ejendomsnr.: 27</b>			<b>250.118,57</b>	<b>16.320,00</b>		<b>88.375.847,00</b>