

## **Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Brydesgaard, afholdt den 24. februar 2015.**

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

1. Valg af dirigent.
2. Valg af stemmetællere.
3. Formandens beretning.
- 4.a. Regnskab med revisors påtegning.
- 4.b. Budget for 2015.
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. 35 andele var repræsenteret, heraf 5 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

#### **Ad. Punkt 2.**

Mona Tikkanen og Mikal Johansen blev valgt som stemmetællere.

#### **Ad. Punkt 3.**

Formand Mattias Thorsteinsson aflagde beretningen, som blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad. Punkt 4. a.**

Nina Pagh forelagde årsrapporten, herunder bestyrelsens forslag til andelsværdier på kr. 320,49 pr. boligafgiftskrone (december 2014), ekskl. betaling til særlig istandsættelse, gældende frem til næste ordinære generalforsamling. Det forelagte, inkl. andelsværdien, blev enstemmigt godkendt. Den vedtagne andelsværdi svarer til den maksimale andelsværdi opgjort i henhold til § 5 stk. 2 litra c i Lov om Andelsboligforeninger med videre. Foreningens opsparing kr. 725.600,00 til vedligeholdelse og arbejdsdage indgår ikke i beregningen. Bemærk, under punkt 6, forslag 3 om indhentelse af valuarvurdering.

#### **Ad. Punkt 4.b.**

Nina Pagh forelagde budget for 2015. I betragtning af foreningens likviditetsoverskud på kr. 856.700,00 var der ikke stillet forslag om ændring af boligafgiften, selvom budgettet udviser et underskud på kr. 76.600,00.

Det forelagte blev enstemmigt godkendt.

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

Der var ikke noget overskud, hvorfor dette punkt udgik.

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

**Forslag nr. 1 fra bestyrelsen om at vedligeholdelsesfonden i henhold til § 18 a fortsætter uændret med kr. 160,- pr. måned pr. andel,** blev enstemmigt vedtaget.

**Forslag nr. 2 fra bestyrelsen om bemyndigelse til bestyrelsen til at anvende midler fra § 18 a kontoen til løbende faldstammeudskiftninger efter behov samt til etablering af højvandslukkere i kældrene** blev enstemmigt vedtaget.

**Forslag nr. 3 fra bestyrelsen om indhentelse af valuarvurdering.** Forslaget blev indgående drøftet, og det blev understreget, at hvis det besluttes at indhente valuarvurdering, betyder dette ikke, at den automatisk skal anvendes, da dette kræver en generalforsamling.

Hvis en valuarvurdering er højere end den offentlige vurdering på kr. 91.000.000,00, indkalder bestyrelsen til ekstraordinær generalforsamling med henblik på forelæggelse af vurderingen og eventuelt fastsættelse af ny andelsværdi.

Forslaget blev vedtaget med 25 stemmer for og 9 imod.

**Forslag 4 fra bestyrelsen om at den månedlige betaling betaling til arbejdsdage kr. 20,00 til forhøjes pr. 1. april 2015 til kr. 50,00. Øvrige vilkår fortsætter uændrede.**

Forslaget blev vedtaget med 24 stemmer for og 8 imod.

Bestyrelsen oplyste, at der forventes afholdt arbejdsdag første lørdag i august 2015.

**Forslag 5 fra bestyrelsen om indførelse af ny vedtægtsbestemmelse som § 11 a, vedrørende fremleje.** Se vedhæftede ordlyd.

Efter drøftelse af forslaget sattes det til afstemning og blev vedtaget med kvalificeret flertal, idet 31 stemte for og 2 imod. Da der ikke var kvalificeret fremmøde skal forslaget op til 2. og endelig vedtagelse på førstkommende generalforsamling.

**Forslag 6 fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 3, således at en pantøver midlertidigt kan godkendes som andelshaver efter overtagelse af andelsboligen på tvangsauktion.** Se vedhæftede ordlyd.

Nina Pagh forelagde forslaget, som derefter blev vedtaget med 34 stemmer for og ingen imod. Da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslaget op til 2. og endelig vedtagelse på førstkommende generalforsamling.

**Forslag 7 fra bestyrelsen 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 8 år og 3 måneder til 20 år men med samme årlige ydelse.**

Forslaget indebærer udbetalt provenu kr. 2.200.000,00, som påtænkes anvendt til større arbejder i foreningen, f.eks. trapperenovering.

Forslaget drøftedes og blev derefter ved afstemning forkastet, idet 2 stemte for og 31 imod.

**Alternativt forslag om gennemførelse af låneomlægning på samme måde, men med uændret løbetid med henblik på besparelse i den årlige ydelse, ca. kr. 75.000,00.**

Forslaget drøftedes og blev derefter sat til afstemning og forkastet, idet 9 stemte for og 18 imod.

**Forslag 8 fra Anders Fugl og Alex Breum om oprettelse af en Facebookgruppe for beboerne, der skal virke som platform for lettere og mere direkte kommunikation mellem medlemmerne.**

Forslaget drøftedes. Dirigenten bemærkede, at henvendelser til bestyrelsen fortsat skal rettes direkte til bestyrelsesmailen, da det er frivilligt for bestyrelsesmedlemmerne at deltage i kommunikationen på Facebook.

Forslagsstiller Anders Fugl, Mjøsensgade 8, st. th. stillede sig til rådighed som administrator af Facebookgruppen og varetager vedligeholdelse, og påser at regler for gruppen overholdes.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

**Ad. Punkt 7.**

Som formand, foreløbigt for 1 år, valgtes Nicolai Mønster Larsen. Som næstformand for 2 år genvalgtes Hildur Bengtsson. Da Nicolai Mønster Larsen var valgt som formand, skulle der vælges ny sekretær for 1 år, og her valgtes Sara Eriksen Brink. Som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år valgtes Alex Breum. Som ny suppleant for 2 år valgtes Christina Nielsen.

**Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:**

Formand: Nicolai Mønster Larsen  
Næstformand: Hildur Bengtsson  
Sekretær: Sarah Eriksen Brink  
Best.medlemmer: Jimmi Pedersen og Alex Breum  
Suppleanter: Mikal Johansen (1. suppleant) og Christina Nielsen (2. suppleant)

**Ad. Punkt 8.**

Der kan intet besluttes under dette punkt, men til gårdlauget opstillede Hildur Bengtsson som bestyrelsens repræsentant og Anders Fugl opstillede som medlem og Helle Christensen som suppleant. Alle blev valgt. Til festudvalget valgtes Sarah, Majken, Morten Friis og Johanne.

For A/B Brydesgaard:

---

Nicolai Mønster Larsen

Hildur Bengtsson

Sarah Eriksen Brink

---

Jimmi Pedersen

Alex Breum

Som dirigent:

  
Nina Pagh

**Nedennævnte vedtægtsændringer blev vedtaget med kvalificeret flertal den 24. februar 2015, men da der ikke var kvalificeret fremmøde, skal forslagene op til 2. og endelig vedtagelse på førstkommende generalforsamling:**

**Forslag fra bestyrelsen om 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"*

**Forslag fra bestyrelsen om 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 erklærer 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 salgsomkostninger inkl. eventuelt ejendomsmæglersalær, forud for kreditor."*