

**Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Brydesgaard,  
afholdt den 25. februar 2016.**

**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 2016.
5. Overskuddets fordeling.
6. Indkomne forslag.
7. Valg til bestyrelse.
8. Valg af administrator.
9. 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. 33 andele var repræsenteret, heraf 4 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

**Ad. Punkt 2.**

Mona Tikkanen og Nikoline Gudomlund blev valgt som stemmetællere.

**Ad. Punkt 3.**

Konstitueret formand Hildur Bengtsson aflagde beretningen, som blev enstemmigt godkendt.

Alex Breum supplerede med status på facadens tilstand, som viser sig bedre end frygtet, idet der bortset fra mindre påkrævede reparationer, først kan forventes behov for større reparationer om ca. 10 år.

Jimmi Pedersen redegjorde for status på altanprojektet, hvor det ser ud til, at kommunens restriktive holdning nu er blødt op, således at der er stor chance for, at foreningen kan få gennemført et projekt med altaner i den tilbudte størrelse. Byggeansøgning er indsendt, og når der er afgørende nyt, vil Altanudvalget sørge for orientering.

**Ad. Punkt 4. a.**

Nina Pagh forelagde årsrapporten, herunder bestyrelsens forslag til andelsværdier på kr. 378,00 pr. boligafgiftskrone (december 2015), ekskl. betaling til særlig istandsættelse, gældende frem til næste ordinære generalforsamling. Den foreslåede andelsværdi er udtryk for uændrede andelsværdier i forhold til den senest vedtagne andelsværdi fra maj 2015, idet værditilvækst på grund af stigning i ejendommens valuarvurdering og afdrag på gælden foreslås reserveret som "buffer" som sikkerhed mod nedsættelse af andelsværdierne, hvis foreningen bliver nødt til at optage lån til trappeprojekt eller lignende, eller hvis ejendommens valuarvurdering skulle falde. Endvidere indgår foreningens opsparing til vedligeholdelse og fra arbejdsdage ikke i formuen. Årets resultat blev som forventet et underskud, der blev lidt større grundet de to honorarer til udførte valuarvurderinger.

Det forelagte, inkl. den foreslåede andelsværdi, blev enstemmigt godkendt. Liste med de vedtagne andelsværdier er vedhæftet dette referat.

**Ad. Punkt 4. b.**

Nina Pagh forelagde budget for 2016, hvor resultatet atter udviser et underskud, nu på kr. 106.400,00. Forsamlingen drøftede nødvendigheden af en boligafgiftsforhøjelse, og administrator oplyste, at for at dække underskuddet skulle boligafgiften forhøjes med 4%. Bestyrelsen havde ikke stillet forslag om ændring af boligafgiften, idet foreningen har et pænt likviditetsoverskud, og idet flere andelshavere i årets løb vil opleve en forhøjelse af boligafgiften, svarende til deres andel på

altanlånet, når dette hjemtages (dette forventes at ske efter byggetilladelsen foreligger).

Efter bestyrelsens redegørelse, blev budgettet 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** blev enstemmigt vedtaget.

#### **Forslag nr. 3 fra bestyrelsen om trapperenovering.**

Bestyrelsen oplyste, at der endnu ikke foreligger endelige tilbud på trapperenoveringerne, men disse er ved at blive udarbejdet og vil senere blive præsenteret på en ekstraordinær generalforsamling, herunder også vedrørende køkkentrappen. Der vil på en ekstraordinær generalforsamling blive forelagt forslag med finansieringsoplæg.

Punktet afsluttedes efter flere relevante kommentarer fra forsamlingen, som vil indgå i bestyrelsens planlægning af et kommende forslag.

#### **Forslag 4 fra Mads, Lysefjordsgade 9, st., om nye vaskemaskiner i Lysefjordsgade 7.**

Bestyrelsen oplyste, at der var udført reparation af vaskemaskinedøre, og at de ville få tiderne beskrevet, således at udnyttelse af vasketiderne kunne optimeres.

Bestyrelsens redegørelse blev taget til efterretning, hvorefter forslaget ikke blev sat til afstemning.

#### **Forslag 5 fra Mads, Lysefjordsgade 9, st., om ny dørpumpe i Lysefjordsgade 9, hoveddøren.**

Bestyrelsen oplyste, at de er opmærksomme på problemet, og nye dørpumper er med i trappeprojektet.

På den baggrund sattes forslaget ikke til afstemning.

#### **Forslag 6 fra Mads, Lysefjordsgade 9, st., om regler for cigaretskodder eller synlige askebægre, så de mange klamme skodder kommer væk.**

Bestyrelsen oplyste, at reglerne for cigaretskodder nævnes i husordenen, og at Gårdlavet netop har besluttet, at der opsættes askebægre i gården.

Efter denne redegørelse var der ikke behov for afstemning.

#### **Forslag 7 fra Mads, Lysefjordsgade 9, st., om opsætning af skraldespande til hundeposer.**

Da hunde ikke må luftes i gården, er det kun et problem på gadesiden, og her er det en kommunal opgave at sætte skraldespande op, hvorfor bestyrelsen henviste forslagsstiller eller andre til at kontakte kommunen herom.

#### **Forslag 8 fra Mads, Lysefjordsgade 9, st., om klare regler for skrald/storskrald.**

Bestyrelsen oplyste, at reglerne allerede tydeligt er markeret, men desværre overholdes de ikke. Alle opfordres til at overholde reglerne og hjælpe andre at få dem overholdt.

#### **Ad. Punkt 7.**

Da det ikke var muligt at få opstillet en ny formand, besluttede den nuværende bestyrelse at stille op således:



Hildur Bengtsson stillede op som formand for 1 år, og blev valgt. Til den derefter ledige næstformandspost valgtes Alex Breum for 1 år. Som ny sekretær for 2 år valgtes Anders Fugl. Som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgtes Jimmi Pedersen. Som nyt bestyrelsesmedlem for 1 år valgtes Christina Nielsen. Som nye suppleanter for 1 år valgtes Morten F. Jensen og Andreas B. Suhr.

**Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:**

Formand: Hildur Bengtsson  
Næstformand: Alex Breum  
Sekretær: Anders Fugl  
Best.medlemmer: Jimmi Pedersen og Christina Nielsen  
Suppleanter: Morten F. Jensen (1. suppleant) og Andreas B. Suhr (2. suppleant)

**Ad. Punkt 8.**

Som administrator for 2 år genvalgtes Ejendomsadministrationen Andelsbo v/ advokaterne Hanne Menné og Nina Pagh, hver med en administrators beføjelser.

**Ad. Punkt 9.**

Der kan intet besluttes under dette punkt, men til gårdlavet genopstillede Hildur Bengtsson som bestyrelsesrepræsentant, Anders Fugl som medlem og Helle Christensen som suppleant.


Til festudvalget valgtes Anders, Heidi, Morten og Alex. Der planlægges afholdt sommerfest sidste weekend i august, men nærmere følger.

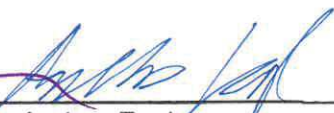
Enkelte andre punkter drøftedes, herunder et forslag om etablering af bordtennisrum. Bestyrelsen oplyste, at der arbejdes på at etablere et lille værkstedsrum, hvorfor der ikke pt. er plads i kælderen til andre aktiviteter.

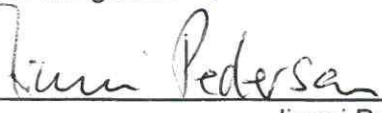
Herefter afsluttedes generalforsamlingen af dirigenten med tak for god ro og orden.

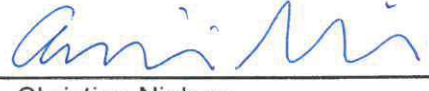
For A/B Brydesgaard:

  
Hildur Bengtsson

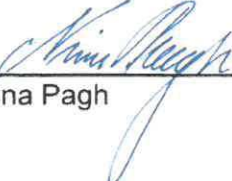
  
Alex Breum

  
Anders Fugl

  
Jimmi Pedersen

  
Christina Nielsen

Som dirigent:

  
Nina Pagh


**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   |




**Andelsværdier**

| 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> |