

Cen

**Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Brydesgaard,  
Onsdag den 27. februar 2019, Kl. 19:00 - 22:00**

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

1. Valg af dirigent.
2. Valg af 3 stemmetællere.
3. Formandens beretning.
- 4.a. Regnskab med revisors påtegning.
- 4.b. Budget for 2019.
5. Overskuddets fordeling.
6. Indkomne forslag. Herunder vedhæftede forslag fra bestyrelsen.
7. Valg til bestyrelse.  
På valg er i år :  
**Formand** (ekstraordinært for 1 år). Fung. formand Morten F. Jensen modtager valg  
**Næstformand** (2 år). Nyvalg, hvis Morten er valgt som formand.  
Bestyrelsen indstiller Andreas B. Suhr.  
**Bestyrelsesmedlem** (2 år). Nyvalg, hvis Andreas B. Suhr er valgt som næstformand. Bestyrelsen indstiller Kristian Hemmingsen  
**Suppleant** (2 år). Nyvalg, og yderligere 2-3 suppleanter, hvis forslag under pkt. 6 er vedtaget. Bestyrelsen indstiller Hildur Bengtson og Jannik Adler.  
Alle er velkomne til at stille op og gøre en aktiv indsats for foreningen med bestyrelsesarbejdet.
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. 41 andele var repræsenteret, heraf 9 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

**På opfordring af bestyrelse og dirigent besluttede generalforsamlingen at behandle punkt 6, forslag 5, facadeprojekt først. Referatet udarbejdes dog i overensstemmelse med dagsordenen.**

**Ad. Punkt 2.**

Katrine og Flemming blev valgt som stemmetællere. Da Flemming forlod generalforsamlingen indtrådte Jimmy som stemmetæller.

**Ad. Punkt 3.**

Fungerende formand Morten F. Jensen aflagde beretningen, som blev enstemmigt godkendt.

**Ad. Punkt 4. a.**

Nina Pagh forelagde årsrapporten, herunder bestyrelsens forslag til uændrede andelsværdier på kr. 420,00 pr. boligafgiftskrone (december 2018), ekskl. betaling til særlig istandsættelse, gældende frem til næste ordinære generalforsamling. Bestyrelsen foreslår uændrede andelsværdier under hensyn til den kommende byggesag med forøgelse af foreningens lån med 12,85 mill. samt under hensyn til valuarvurderingens rentefølsomhed, med deraf følgende risiko for fald i valuarvurderingen, hvis markedet for salg af udlejningsejendomme bliver mindre attraktivt. Reservationen til imødegåelse af værdiforringelse er øget. Driftsregnskabet udviste underskud grundet "forhaveprojekt", som der i øvrigt var optaget lån til med godt 1,3 mill., hvilket lån således dækkede driftsunderskuddet.

Endvidere gennemgik Nina Pagh centrale økonomiske nøgletal, til brug for generalforsamlingen.

Det forelagte regnskab og den af bestyrelsen foreslåede andelsværdi blev enstemmigt godkendt.

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

Budgettet for 2019 blev forelagt af Nina Pagh. Vedligeholdelsesudgifterne er forhøjet til kr. 300.000,00 og dermed stiger foreningens driftsunderskud til 203.700,00. Dette underskud er baggrunden for forslaget om forhøjelse af boligafgiften med 3,5 % jf. forslag 5.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

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

Der var ikke noget overskud, hvorfor dette punkt udgik.

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

##### **Forslag 1.**

**Forslag fra bestyrelsen om at vedligeholdelsesfonden i henhold til § 18 a fortsætter uændret med kr. 160,00 pr. måned pr. andel.**

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

##### **Forslag 2.**

**Forslag om bemyndigelse til bestyrelsen til at anvende midler fra § 18 a kontoen til løbende faldstammeudskiftninger/reparationer efter behov, samt til udskiftning af stogstrengene løbendes efter behov.**

Forslaget drøftedes kort. Bemyndigelsen fra sidste år til at dække udgifter til malerstandsættelse af bagtrapper gælder fortsat og projektet er i gang.

Forslaget om anvendelse af midler fra § 18a kontoen blev enstemmigt godkendt.

##### **Forslag 3.**

**Forslag om 2. og endelige vedtagelse af vedtægtsændring, således at der fremover vælges 3-5 suppleanter, og at disse vælges for 1 år ad gangen med angivelse af prioriteret rækkefølge. Se vedhæftede ordlyd af § 22 stk. 1.**

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

##### **Forslag 4.**

**Forslag om 2. og endelige vedtagelse af vedtægtsændring, således at der skal ske plottet et- og vvs-eftersyn ved hvert salg. Reglerne indføres i vedtægterne som en tilføjelse til § 10, stk. 2 (se vedhæftede ordlyd.**

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

##### **Forslag 5:**

**Forslag om gennemførelse af facadeprojekt med udskiftning defekte sten, rep. af revner i murværk og sålbænke, omfugning og facadeafrensning, samt udskiftning af vinduer.**

Bestyrelsen havde inviteret bygherrerådgiverfirmaet Peter Jahn & Partnere A/S, som var repræsenteret ved Mikkel Spietz. Mikkel Spietz indledte med en kort gennemgang af foreningens nye tilstandsrapport, med vægt på netop de bygningsdele, som forslaget omfatter. Derefter gennemgik han den tekniske del af byggesagen og besvarede spørgsmål fra salen.

Derefter gennemgik Nina Pagh finansieringen, se vedhæftede forslag. Der er valgt en lånomlægning for at gøre den årlige ydelse så lav som mulig. Renten på lånetilbuddet for omlægning er på 1,78 % i forhold til lånets nuværende rente på 2,63 %. Den årlige merydelse kr. 500.000,00 kan dækkes af en forhøjelse på 16,5 % og de yderligere 3,5 % foreslås gennemført for at dække budgetunderskuddet, som nævnt under punkt 4b. Hvad 20 % betyder for hver enkelt andelsbolig, fremgår af vedhæftede liste. 3,5 % iværksættes pr. 1 april d.å., og 16,5 % iværksættes når lånet hjemtages.

Forslaget drøftedes og blev derefter sat til afstemning, hvor det vedtoges med 33 stemmer for og 4 imod.

**Ad. Punkt 7.**

Som formand for 1 år valgtes Morten F. Jensen. Som næstformand for 2 år valgtes Andreas B. Suhr. Som bestyrelsesmedlem for 2 år valgtes Kristian Hemmingsen ved kampvalg

Som suppleanter for 1 år valgtes: Jannik Adler (1), Hildur Bengtson (2), Nikolaj L. A. Nielsen (3), Tobias Justesen (4) og Aud Djurhuus (5).

**Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:**

Formand: Morten F. Jensen  
Næstformand: Andreas B. Suhr  
Sekretær: Anders Fugl  
Best.medlemmer: Camilla Billehøj og Kristian Hemmingsen  
Suppleanter: Jannik Adler (1), Hildur Bengtson (2), Nikolaj L. A. Nielsen (3), Tobias Justesen (4) og Aud Djurhuus (5).

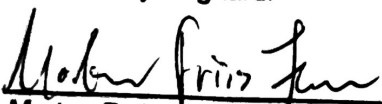
**Ad. Punkt 8.**


Der kan intet besluttes under dette punkt, men til gårdlavet blev Hildur Bengtson valgt som medlem og Kamilla Brichs som bestyrelsesrepræsentant. Som suppleant fortsætter Anders Fugl.


Til festudvalget valgtes Kamilla, Katrine, Aud og Jannik.

Generalforsamlingen afsluttedes af dirigenten med tak for god ro og orden.

For A/B Brydesgaard:

  
Morten F. Jensen

  
Andreas B. Suhr

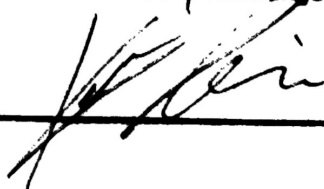
  
Anders Fugl

  
Camilla Billehøj

  
Kristian Hemmingsen

Som dirigent:

  
Nina Pagh



**På ordiner generalforsamling d. 27. februar 2019 blev følgende forslag endeligt vedtaget:**

**Forslag 3.**

**Forslag om ændring af foreningens vedtægter, således at der fremover vælges 3-5 suppleanter, og at disse vælges for 1 år ad gangen med angivelse af prioriteret rækkefølge. Vedtægternes § 22, stk. 1 foreslås ændret til følgende ordlyd:**

"Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, hvis 5 medlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen. Bestyrelsen består af formand, næstformand, sekretær og 2 medlemmer. Yderligere vælges 3-5 suppleanter for 1 år ad gangen, og suppleanterne noteres i prioriteret rækkefølge."

I § 22, stk. 2 udgår ordet suppleant.

**Forslag 4.**

**Forslag om indførelse af pligtigt el- og vvs-eftersyn ved hvert salg, således at reglerne indføres i vedtægterne som en tilføjelse til § 10, stk. 2.**

§ 10, stk. 2 foreslås ændret således:

"Ved bestyrelsens godkendelse af værdien af forbedringer i lejligheden, skal der foreligge et af sælger indhentet og betalt el- og vvs-eftersyn, foretaget af de installatører, som bestyrelsen anviser. Hvis evt. mangelsudbedring udføres af andre end de af foreningen anviste installatører, kan bestyrelsen forlange endnu et eftersyn foretaget for sælgers regning, når udbedringerne er gennemført."

Resten af § 10, stk. 2 bliver herefter udskilt til stk. 3 og 4, og nuværende stk. 3 bliver herefter stk. 5.

**Forslag 5:**

**Forslag om gennemførelse af facadeprojekt med udskiftning defekte sten, rep. af revner i murværk og sålbænke, omfugning og facadeafrensning, samt udskiftning af vinduer.**

Bestyrelsen har arbejdet med denne byggesag, og der foreligger et budgetoverslag fra bygherrerådgiverfirmaet Peter Jahn & Partnere A/S. Da vinduerne er 25 år gamle og løbende bør males hvert 5. år, viser beregninger, at det økonomisk er mere fordelagtigt at udskifte vinduerne nu til nye træ/alu vinduer, end at fortsætte med maleristandsættelse af de nuværende træ-vinduer.

Budgetoverslag fra maj 2018 viser, at facadeistandsættelse med samtidig udskiftning til nye træ/alu-vinduer inkl. afsat til rådgiver og 10 % til uforudsete udgifter koster kr. 12.450.000,00. Med tillæg af låneomkostninger, administration og forsikringer bliver det samlede byggebudget på kr. 12.850.000,00. Denne udgift foreslås finansieret således:

Optagelse af 30-årigt fastforrentet kontantlån med provenu kr. 12.850.000,00, således at lånet slås sammen med foreningens nuværende lån kr. 16,5 mio., restløbetid 27,50 år. Hovedstol på det nye samlede lån vil maksimalt udgøre kr. 29 mio. med pant i ejendommen.

Den årlige ydelse (renter, afdrag og bidrag) stiger med ca. kr. 500.000,00 i forhold til det nuværende lån, og nødvendiggør således en forhøjelse af boligafgiften med 16,5%, der træder i kraft samtidig med låneoptagelsen.

Da foreningen har en reservation ved andelsværdiberegningen, som rigeligt dækker lånets hovedstol, vil byggesagen og lånets optagelse ikke medføre, at andelsværdierne af den grund skal nedsættes på næste års generalforsamling.



Nærmere uddybning af forslaget sker på generalforsamlingen, hvor Peter Jahn & Partnere A/S forventes at være repræsenteret.

Bestyrelsen foreslår, at der udover forhøjelse af boligafgiften til byggesagen sker en forhøjelse af boligafgiften med 3,5% til ikrafttræden pr. 1. april 2019, således at den samlede forhøjelse vil udgøre 20%. Foreningen har igennem flere år haft underskud på den løbende drift, hvorfor en forhøjelse anses for nødvendig. Behandling af forslag til forhøjelse af boligafgiften med 3,5% til driftsunderskuddet sker samtidig med byggeprojektet, således at medlemmerne har det samlede overblik over økonomien, når der skal stemmes.

# A/B Brydesgård

27-02-2019

Beregning af +20% boligafgiftsforhøjelse bestående af 3,5% + 16,5%

Bolig	Adresse	Nuværende boligafgift	+20% (forhøjelse i alt)	Heraf 3,5% pr. 1/4-19	Heraf 16,5% når lån er hjemtaget	Ny boligafgift
1	Lysefjordsgade 5 S Tv	2.334,71	466,94	81,71	385,23	2.801,65
2	Lysefjordsgade 5 S Th	2.406,46	481,29	84,23	397,07	2.887,75
3	Lysefjordsgade 5 1 Tv	2.334,71	466,94	81,71	385,23	2.801,65
4	Lysefjordsgade 5 1 Th	2.406,46	481,29	84,23	397,07	2.887,75
5	Lysefjordsgade 5 2 Tv	2.334,71	466,94	81,71	385,23	2.801,65
6	Lysefjordsgade 5 2 Th	2.406,46	481,29	84,23	397,07	2.887,75
7	Lysefjordsgade 5 3 Tv	2.334,71	466,94	81,71	385,23	2.801,65
8	Lysefjordsgade 5 3 Th	2.406,46	481,29	84,23	397,07	2.887,75
9	Lysefjordsgade 5 4 Tv	3.641,17	728,23	127,44	600,79	4.369,40
10	Lysefjordsgade 5 4 Th	3.506,64	701,33	122,73	578,60	4.207,97
11	Lysefjordsgade 7 S Tv	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
12	Lysefjordsgade 7 S Th	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
13	Lysefjordsgade 7 1 Tv	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
14	Lysefjordsgade 7 1 Th	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
15	Lysefjordsgade 7 2 Tv	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
16	Lysefjordsgade 7 2 Th	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
17	Lysefjordsgade 7 3 Tv	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
18	Lysefjordsgade 7 3 Th	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
19	Lysefjordsgade 7 4 Tv	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
20	Lysefjordsgade 7 4 Th	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
21	Lysefjordsgade 9 S Tv	2.406,46	481,29	84,23	397,07	2.887,75
22	Lysefjordsgade 9 S Th	2.406,46	481,29	84,23	397,07	2.887,75
23	Lysefjordsgade 9 1 Tv	2.406,46	481,29	84,23	397,07	2.887,75
24	Lysefjordsgade 9 1 Th	2.406,46	481,29	84,23	397,07	2.887,75
25	Lysefjordsgade 9 2 Tv	2.406,46	481,29	84,23	397,07	2.887,75
26	Lysefjordsgade 9 2 Th	2.406,46	481,29	84,23	397,07	2.887,75
27	Lysefjordsgade 9 3 Tv	2.406,46	481,29	84,23	397,07	2.887,75
28	Lysefjordsgade 9 3 Th	2.406,46	481,29	84,23	397,07	2.887,75
29	Lysefjordsgade 9 4 Tv	2.406,46	481,29	84,23	397,07	2.887,75
30	Lysefjordsgade 9 4 Th	2.406,46	481,29	84,23	397,07	2.887,75
31	Lysefjordsgade 11, st.	4.307,62	861,52	150,77	710,76	5.169,14

Bolig	Adresse	Nuværende boligafgift	+20% (forhøjelse i alt)	Heraf 3,5% pr. 1/4-19	Heraf 16,5% når lån er hjemtaget	Ny boligafgift
33	Lysefjordsgade 11 1 Tv	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
34	Lysefjordsgade 11 1 Th	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
35	Lysefjordsgade 11 2 Tv	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
36	Lysefjordsgade 11 2 Th	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
37	Lysefjordsgade 11 3 Tv	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
38	Lysefjordsgade 11 3 Th	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
39	Lysefjordsgade 11 4 Tv	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
40	Lysefjordsgade 11 4 Th	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
41	Brydes Alle 11 S Tv	2.542,63	508,53	88,99	419,53	3.051,16
42	Brydes Alle 11 S Th	2.407,92	481,58	84,28	397,31	2.889,50
43	Brydes Alle 11 1 Tv	2.542,63	508,53	88,99	419,53	3.051,16
44	Brydes Alle 11 1 Th	2.406,46	481,29	84,23	397,07	2.887,75
45	Brydes Alle 11 2 Tv	2.542,63	508,53	88,99	419,53	3.051,16
46	Brydes Alle 11 2 Th	2.406,46	481,29	84,23	397,07	2.887,75
47	Brydes Alle 11 3 Tv	2.542,63	508,53	88,99	419,53	3.051,16
48	Brydes Alle 11 3 Th	2.406,46	481,29	84,23	397,07	2.887,75
49	Brydes Alle 11 4 Tv	4.502,34	900,47	157,58	742,89	5.402,81
50	Brydes Alle 11 4 Th	2.406,46	481,29	84,23	397,07	2.887,75
51	Brydes Alle 13 S Th	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
52	Brydes Alle 13 1 Tv	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
53	Brydes Alle 13 1 Th	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
54	Brydes Alle 13 2 Tv	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
55	Brydes Alle 13 2 Th	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
57	Brydes Alle 13 3 Th + Tv	4.307,62	861,52	150,77	710,76	5.169,14
58	Brydes Alle 13 4 Tv	3.613,29	722,66	126,47	596,19	4.335,95
59	Brydes Alle 13 4 Th	3.338,23	667,65	116,84	550,81	4.005,88
60	Brydes Alle 15 S	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
61	Brydes Alle 15 1	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
62	Brydes Alle 15 2	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
63	Brydes Alle 15 3.	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
64	Brydes Alle 15 4	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
65	Mjøsensgade 14 S Tv	2.334,71	466,94	81,71	385,23	2.801,65
66	Mjøsensgade 14 S Th	2.334,71	466,94	81,71	385,23	2.801,65
67	Mjøsensgade 14 1 Tv	2.334,71	466,94	81,71	385,23	2.801,65
68	Mjøsensgade 14 1 Th	2.334,71	466,94	81,71	385,23	2.801,65
69	Mjøsensgade 14 2 Tv	2.334,71	466,94	81,71	385,23	2.801,65

Bolig	Adresse	Nuværende boligafgift	+20% (forhøjelse i alt)	Heraf 3,5% pr. 1/4-19	Heraf 16,5% når lån er hjemtaget	Ny boligafgift
70	Mjøsensgade 14 2 Th	2.334,71	466,94	81,71	385,23	2.801,65
71	Mjøsensgade 14 3 Tv	2.334,71	466,94	81,71	385,23	2.801,65
72	Mjøsensgade 14 3 Th	2.334,71	466,94	81,71	385,23	2.801,65
73	Mjøsensgade 14 4 Tv	2.334,71	466,94	81,71	385,23	2.801,65
74	Mjøsensgade 14 4 Th	2.334,71	466,94	81,71	385,23	2.801,65
75	Mjøsensgade 12 S Tv	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
76	Mjøsensgade 12 S Th	2.406,46	481,29	84,23	397,07	2.887,75
77	Mjøsensgade 12 1 Tv	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
78	Mjøsensgade 12 1 Th	2.406,46	481,29	84,23	397,07	2.887,75
79	Mjøsensgade 12 2 Tv	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
80	Mjøsensgade 12 2 Th	2.406,46	481,29	84,23	397,07	2.887,75
81	Mjøsensgade 12 3 Tv	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
82	Mjøsensgade 12 3 Th	2.406,46	481,29	84,23	397,07	2.887,75
83	Mjøsensgade 12 4 Tv	3.338,23	667,65	116,84	550,81	4.005,88
84	Mjøsensgade 12 4 Th	3.987,96	797,59	139,58	658,01	4.785,55
85	Mjøsensgade 10 S Tv	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
86	Mjøsensgade 10 S Th	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
87	Mjøsensgade 10 1 Tv	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
88	Mjøsensgade 10 1 Th	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
89	Mjøsensgade 10 2 Tv	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
90	Mjøsensgade 10 2 Th	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
91	Mjøsensgade 10 3 Tv	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
92	Mjøsensgade 10 3 Th	2.238,06	447,61	78,33	369,28	2.685,67
93	Mjøsensgade 10 4 Tv	4.316,12	863,22	151,06	712,16	5.179,34
95	Mjøsensgade 8 S Tv	2.406,46	481,29	84,23	397,07	2.887,75
96	Mjøsensgade 8 S Th	2.334,71	466,94	81,71	385,23	2.801,65
97	Mjøsensgade 8 1 Tv	2.406,46	481,29	84,23	397,07	2.887,75
98	Mjøsensgade 8 1 Th	2.334,71	466,94	81,71	385,23	2.801,65
99	Mjøsensgade 8 2 Tv	2.406,46	481,29	84,23	397,07	2.887,75
100	Mjøsensgade 8 2 Th	2.334,71	466,94	81,71	385,23	2.801,65
101	Mjøsensgade 8 3 Tv	2.406,46	481,29	84,23	397,07	2.887,75
102	Mjøsensgade 8 3 Th	2.334,71	466,94	81,71	385,23	2.801,65
103	Mjøsensgade 8 4 Tv	2.406,46	481,29	84,23	397,07	2.887,75
104	Mjøsensgade 8 4 Th	4.500,69	900,14	157,52	742,61	5.400,83
		<b>252.459,95</b>	<b>50.491,83</b>	<b>8.836,10</b>	<b>41.655,89</b>	<b>302.951,78</b>