



A/B Sigurds Minde

Referat af ordinær generalforsamling 2022

Onsdag den 16. marts 2022 kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Sigurds Minde i Kingos Kirkes lokaler beliggende Jagtvej 127, st.th., 2200 København N.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport 2020/2021, herunder gennemgang af nøgleoplysningskema bilag 4 og fastsættelse af andelskrone.

Bestyrelsen foreslår en forhøjelse af andelskronen til 50,47, ligesom bestyrelsen foreslår, at der ikke længere sker fastfrysning af ejendommens valuarvurdering af 10. februar 2020, jf. reglerne i Andelsboliglovens § 5, stk. 3.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2021/2022 til godkendelse.
Bestyrelsen stiller forslag om en boligafgiftsstigning på 3% til ikrafttræden 1. marts 2022 til dækning af prisstigninger på de løbende driftsudgifter samt ønske om at øge opsparingen til større fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Vedligeholdelsesplan er fremsendt til orientering.
5. Forslag, herunder

5.a.

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægten, således at følgende tekst i § 12 udgår:

"§ 12 – Sammenlægning af lejligheder

En andelshaver, der overtager en lejlighed til sammenlægning i henhold til vedtægternes § 15 stk. 2 nr. b, skal efterleve følgende:

Samtidig med overdragelsesaftalens underskrift skal andelshaveren stille en anfordringsgaranti overfor foreningen i anerkendt pengeinstitut svarende til andelens værdi. Garantien tjener til sikkerhed for omkostningerne ved en bygningsmæssig tilbageføring af lejligheden i tilfælde af, at sammenlægningen ikke gennemføres. Når ibrugtagningstilladelse foreligger, frigives garantien.

Ansøgningen om byggetilladelsen til sammenlægning skal være fremsendt til Kommunen med kopi til bestyrelsen inden 14 dage efter overtagelsen. Når byggetilladelsen foreligger, skal bestyrelsen have tilsendt kopi heraf uden ugrundet ophold.

Senest 6 måneder efter at byggetilladelsen foreligger skal sammenlægningen være afsluttet og ibrugtagningstilladelsen foreligge. Kopi af ibrugtagningstilladelse skal uden ugrundet ophold fremsendes til bestyrelsen.

§ 12. stk. 2

Nægtes byggetilladelse til sammenlægning, disponerer bestyrelsen over lejligheden efter reglerne i § 19.

§ 12, stk. 3

Overtrædelse af reglerne i stk. 1 kan medføre eksklusion efter reglerne i § 24."

**Bestyrelsen stiller forslag om, at teksten ovenfor udgår og erstattes af følgende tekst:
"se § 15.2.a".**

Herefter foreslår bestyrelsen, at der i vedtægtens § 15.2.a. tilføjes følgende:

"Fortrinsretten er dog betinget af, at den pågældende kan opnå kommunens tilladelse til sammenlægning af lejlighederne. Denne tilladelse skal foreligge senest 3 måneder efter overtagelsen, og snarest derefter bygningsmæssigt og administrativt gennemføres. Opnås eller udnyttes denne tilladelse ikke, skal lejligheden overdrages på ny.

Sammenlagte lejligheder betragtes som én andel og giver én stemme på generalforsamlingen."

6. Valg til bestyrelse:

Bestyrelsen består p.t. af:

Christoffer Hellmann, formand	P.D. Løvs Allé 11, 2. th.	(på valg i 2022)
Espen Fyhrie	Thorsgade 64, 1. th.	(på valg i 2022)
Herman Bailey	P.D. Løvs Allé 13, 4. tv.	(på valg i 2022)
Frank Jackson	Thorsgade 66, 4. tv.	(på valg i 2023)
Aiman Hosseinian	P.D. Løvs Allé 11B, 1.th.	(på valg i 2023)

Suppleanter:

René Bodholdt	P.D. Løvs Allé 11, 1.sal	(på valg i 2022)
---------------	--------------------------	------------------

Formand Christoffer Hellmann er på valg.

Bestyrelsesmedlemmerne Espen Fyhrie og Herman Bailey er på valg.

Der skal endvidere vælges 1-2 suppleanter.

7. Valg af administrator og revisor.

8. Eventuelt.

Formand Christoffer Hellmann bød forsamlingen velkommen, herunder velkommen til advokat Niels-Ole Bjørn Pedersen og Helle Britt Andersson, begge fra CEJ Ejendomsadministration A/S og revisor Allan Østergaard Jørgensen fra Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab. Herefter gik formanden over til dagsordenen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent.

Formanden foreslog advokat Niels-Ole Bjørn Pedersen valgt som dirigent, og Helle Britt Andersson valgt som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet der ud af 45 andelshavere var repræsenteret 15, heraf 1 ved fuldmagt.

Dirigenten oplyste, at bestyrelsens forslag om vedtægtsændring krævede 2/3 flertal af de repræsenterede for at blive vedtaget.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at i henhold til vedtægten skal generalforsamlingen afholdes inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb, hvilket vil sige inden den 31. januar, men på grund af situationen med covid-19, havde bestyrelsen været nødsaget til at udsætte generalforsamlingen. Dirigenten påpegede imidlertid, at bestemmelsen er en ordensforskrift, der i den givne situation ikke havde nogen betydning i forhold til generalforsamlingens lovlighed.

Ad 2. Bestyrelsens beretning.

Den skriftlige beretning var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, og følger vedlagt dette referat.

Formanden nævnte bl.a., at taget står for en snarlig udskiftning, da der har været en del reparationer på dette, at der havde været afholdt en succesfuld arbejdsdag, og at bestyrelsen arbejder på en bedre fordeling af loftsrum. Alle disse punkter fremgår også af beretningen.

Det blev tilføjet, at i forbindelse med en kommende tagudskiftning, kunne det overvejes, at etablere trådbure på loftet.

Efter besvarelse af spørgsmål til beretningen, blev denne taget til efterretning.

Ad 3. Årsrapport.

Dirigenten præsenterede forslaget, inkl. ophævelse af den fastfrosne valuarvurdering, og orienterede om, at fastfrysningen havde været en mulighed i forbindelse med ændring af Boligreguleringsloven. Herefter gav han ordet videre til revisor.

Revisor beklagede, at der i den udsendte årsrapport, var "faldet" en del tekst ud, men heldigvis ikke nogle af regnskabstallene. Revisor omdelte årsrapporten, som den skulle have set ud. Årsrapport vil blive udsendt til andelshaverne sammen med dette referat.

Revisor gennemgik herefter årsrapporten for 2020/2021 og oplyste, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold.

Revisor oplyste, at der havde været en stor indbetaling til foreningen fra Grundejernes Investeringsfond, som følge af de renoveringer, som foreningen havde foretaget.

Endvidere oplyste revisor, at soklen havde været billigere end budgetteret.

Revisor oplyste også, at valuarvurderingen lå på et fint leje, og at der var reserveret ca. 15,3 mio. kr. til eventuel fald i valuarvurderingen og til fremtidig vedligeholdelse, uden at det ville have indvirkning på andelskronen.

Revisor oplyste, at bestyrelsen foreslår en andelskrone på 50,47.

Efter besvarelse af spørgsmål blev årsrapporten enstemmigt godkendt med en andelskrone på 50,47. Andelskronen skal være gældende uændret til næste generalforsamling.

Revisor orienterede om, at der i det fremsendte nøgleoplysningsskema bilag 4 "*Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen*" havde indsneget sig en fejl. Afkrydsningen i feltet om vurderingsprincip skulle selvfølgelig være i valuarvurderingen og ikke i den offentlige vurdering. Herefter gennemgik revisor skemaet. Det rettede skema vil blive udsendt sammen med dette referat.

Ad 4. Budget til godkendelse.

Revisor gennemgik bestyrelsens forslag til driftsbudget 2021/2022 og oplyste, at den foreslåede stigning i boligafgiften var indregnet i budgettet.

Revisor gjorde opmærksom på, at der er budgetteret med 350.000 kr. i løbende vedligeholdelse. Formanden supplerede med at oplyse, at beløbet var sat højere, idet der allerede nu var brugt et større beløb til reparation af taget.

Formanden orienterede om, at der var udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan, som var udsendt sammen med indkaldelsen, og på forespørgsel nævnte formanden, at selvom der i vedligeholdelsesplanen var nævnt et beløb på ca. 5,5 mio. kr. for taget, skulle man nok regne med et lidt større beløb, idet projekteringen endnu ikke var gået i gang. Formanden nævnte, at han talte af erfaring, idet der vedrørende sokkelprojektet havde været behov for indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling, da det budgetterede beløb viste sig at blive højere efter projekteringen.

Budgettet blev enstemmigt godkendt med en stigning i boligafgiften på 3% pr. 1. marts 2022.

Herefter forlod revisor mødet.

Ad 5. Forslag, herunder

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 12 og § 15.

Dirigenten præsenterede forslaget, som også fremgår af dette referats side 1 og tilføjede, at det kunne vedtages med 2/3 flertal af de fremmødte i henhold til vedtægtens bestemmelse herom.

Endvidere nævnte dirigenten, at hvis vedtægtsændringen blev vedtaget, skulle der på næste generalforsamling stilles forslag om, at vedtægtens § 24.5 om eksklusion blev ændret til "efter reglerne i § 15.2.a".

Formanden begrundede forslaget og nævnte, at det ikke var hensigtsmæssigt, at der i forbindelse med sammenlægningen skulle stilles garanti. Dels havde bankerne ikke erfaring hermed, og dels var det dyrt for andelshaveren. Der var heller ingen grund til at skulle stille en garanti, for hvis lejlighederne alligevel ikke blev sammenlagt, og skulle tilbageføres til 2 lejligheder, kunne foreningens omkostninger hertil fradrages overfor sælger ved salg af andelslejligheden.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 6. Valg af bestyrelse.

Dirigenten oplyste, at formand Christoffer Hellmann var på valg og villig til genvalg. Uden modkandidater blev Christoffer Hellmann genvalgt.

Dirigenten oplyste endvidere, at Espen Fyhrie og Herman Bailey var på valg. Espen Fyhrie var villig til genvalg, men det var Herman Bailey ikke. Herefter stillede Clara Naumann op som kandidat, hvorefter Espen Fyhrie blev genvalgt og Clara Naumann blev valgt.

Herefter skulle der vælges 2 suppleanter for 1 år. René Bodholdt og Anne Wessberg stillede op som kandidater og blev henholdsvis genvalgt og valgt som 1. og 2. suppleant.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Christoffer Hellmann, formand	P.D. Løvs Allé 11, 2.th.	(på valg i 2024)
Espen Fyhrie	Thorsgade 64, 1.th.	(på valg i 2024)
Clara Naumann	P.D. Løvs Alle 11A, 2. th.	(på valg i 2024)
Frank Jackson	Thorsgade 66, 4.tv.	(på valg i 2023)
Aiman Hosseinian	P.D. Løvs Alle 11B, 1.th.	(på valg i 2023)
Suppleanter:		
René Bodholdt, 1. suppleant	P.D. Løvs Allé 11, 1.sal	(på valg i 2023)
Anne Wessberg, 2. suppleant	P.D. Løvs Alle 11A, 1.	(på valg i 2023)

Ad 7. Valg af administrator og revisor.

CEJ Ejendomsadministration A/S og Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt. (GLB Revision er fusioneret med Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab).

Ad 8. Eventuelt.

- Formanden oplyste, at en andelshaver havde udtrykt ønske om, at gården blev lidt hyggeligere med blomster mv., og at der blev etableret en Facebook-gruppe. Formanden oplyste, at de andelshavere, som ønskede at være med til etablering af en hyggeligere gård eller etablering af en Facebook-gruppe skulle sende en mail til formanden herom.
- En andelshaver nævnte, at naboejendommens vicevært havde givet udtryk for et ønske om, at blive vicevært på ejendommen. Bestyrelsen vil eventuelt arbejde videre med skift af Ren Ejendomsservice, som er nuværende vicevært.
- På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at ødelagte vindueshasper på fællesarealet eventuelt kunne blive udbedret på en arbejdsweekend, men opfordrede i øvrigt til, at hvis man så, at der var arbejder som skulle udføres, at man kontaktede bestyrelsen løbende og ikke ventede med at oplyse dette på generalforsamlingen.
- Der var bred enighed om, at alle i foreningen skulle være opmærksomme på at holde orden ved affaldscontainerne, og smide affald ud, som hørte til de respektive containere, herunder at papaffald skulle foldes sammen/rives i stykker, så det kunne være i containeren. Bestyrelsen vil undersøge muligheden for at få en ekstra container til plast, men på grund af pladsproblemer, vil man være nødt til at have en container mindre til fx bioaffald. Det blev endvidere indskærpet, at der ikke måtte henstå bioaffald på trappearealet, da foreningen tidligere har været plaget af rotter som følge heraf.

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, hævedes generalforsamlingen kl. 19.15.

...oooOooo...

Dette referat er underskrevet digitalt med NemID af dirigenten og bestyrelsen og fremgår af sidste side.

24. marts 2022 /hba

Formandens beretning

Selvom Covid-19 fortsat har præget året i foreningen, har vi nået en del. Vi har gennemført de planlagte udviklings- og vedligeholdelsesprojekter samt haft en stabil og normal drift af ejendommen.

Bestyrelsen har dog ikke været på valg, som vi burde have været ved seneste generalforsamling grundet dens skriftlige karakter. Året bød også senere på en ekstraordinær skriftlig generalforsamling, da vi måtte opskrive budgettet på sokkelprojektet.

Vedligeholdelse

Husets sokkel

Vi fik i samarbejde med vores rådgivere og arkitekter fra Rytter Ark Group A/S gennemført sokkelprojektet.

Forinden måtte vi ved udfærdigelsen af udbudsmaterialerne opskrive vores budget, da vores estimat fra 2019 viste sig at være for lavt. Vi gennemførte en skriftlig ekstraordinær generalforsamling i foreningen for at få andelshavernes mandat til dette.

Projektet blev afviklet med en mindre forsinkelse men til bestyrelsens tilfredshed inden for det planlagte budget og med en tilfredsstillende kvalitet.

Husets tag

Vi konstaterede i efteråret, at der var huller i taget på hjørnet mellem P. D. Løvs Alle og sidegaden. Vi har i samarbejde med Rytter Ark Group og Graae & Hilmand gennemført et større reparationsarbejde, hvilket bevirker, at vi har måtte opskrive budgettet for vedligehold i det kommende regnskabsår (2021 – 2022).

Taget er af ældre dato og skal efter vurdering fra Rytter Ark Group inden for de næste 5-10 år udskiftes. Vi har som led i vurderingen af taget fået foretaget en revideret Vedligeholdelsesplan.

Diverse alm. vedligehold

Vi har generelt en del løbende vedligehold, da vores bygning er opført i 1906.

Blandt årets arbejde kan bl.a nævnes reparation af brandkarme på taget, ventilationssystemet samt en del reparationer af døre/låse i kældre. Vi har også løbende foretaget overmaling af graffiti på facaden.

Arbejdsdage

På baggrund af sommerens muligheder for at samles fik vi afviklet to arbejdsdage i foreningen, herunder en planlagt oprydning af vores lofts- og kælderarealer. Bestyrelsen er yderst tilfreds med årets indsats i den henseende og takker de deltagende andelshavere, der havde mulighed for at hjælpe med.

Loftsrum

Vi fik hen over sommeren gennemført en opdatering af registrering af beboernes loftsrum. På den lidt længere bane bør foreningen overveje, hvorvidt det vil være hensigtsmæssigt med en bedre og mere transparent tildeling af loftsrum mellem foreningens beboere.

Gadeskilt

Vi fik et nyt gadeskilt til sidegaden, der angiver placeringen for 11A og 11B. Det erstattede et skilt, som forsvandt ved renoveringen af facaden for en del år siden.

Telemastaftale fornyet

Bestyrelsen indgik en allonge til vores aftale om teleudstyr på taget med On Tower Denmark ApS. I al væsentlighed blev de nuværende aftalevilkår bibeholdt – men der blev justeret på forhold omkring opsigelse og den årlige regulering af leje. Bestyrelsen er tilfreds med den nye aftale.

Valuarvurdering, salg og fremleje

Ny valuarvurdering

På baggrund af Covid-19 situationen fik vi ikke sidste år gennemført en ny valuarvurdering men besluttede at fastfryse vurderingen pr. 01.02.2020.

I år fik vi gennemført en ny vurdering, og det er bestyrelsens anbefaling, at vi med den nye vurdering hæver vores andelskrone. Bestyrelsen anbefaler i den forbindelse også, at vi bibeholder det nuværende niveau af reserver for imødegåelse af værdiforringelse.

Salg – sammenlægning

Vi har i året haft enkelte sammenlægninger, og vores vedtægter har i den forbindelse vist sig at være unødigt komplicerede.

Bestyrelsen har med dette års generalforsamling vedlagt et forslag til en forsimplet tekst, der stadig varetager andelshavers såvel som foreningens interesser.

Fremleje

Bestyrelsen har tidligere haft overvejelser om justering af regler for fremleje men har fundet, at de nuværende regler er dækkende for foreningens interesser.

Økonomi

Det er bestyrelsens vurdering, at vi kommer tilfredsstillende ud af året, og at foreningen generelt har en stabil drift og en sund økonomi.

Samtidig er det bestyrelsens vurdering og anbefaling, at vi kigger fremad og iværksætter de nødvendige tiltag, der sikrer, at vi også står stærkt i de kommende år. Bestyrelsen stiller derfor forslag om en boligafgiftsstigning på 3% til ikrafttræden 1. marts 2022 til dækning af prisstigninger på de løbende driftsudgifter samt ønske om at øge opsparingen til større fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Udskiftning i bestyrelsen

Der har været ingen udskiftninger af bestyrelsen i år.

Venlig hilsen og på vegne af bestyrelsen
Christoffer Hellmann, formand for bestyrelsen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Niels-Ole Bjørn Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-678473907561

IP: 86.58.xxx.xxx

2022-03-24 12:34:36 UTC

NEM ID 

Christoffer Hellmann

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-381101144514

IP: 94.147.xxx.xxx

2022-03-24 14:14:10 UTC

NEM ID 

Frank Curt Lauritzen Jackson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-893708202420

IP: 109.59.xxx.xxx

2022-03-24 21:39:40 UTC

NEM ID 

Aiman Hosseinian

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-626713938954

IP: 62.107.xxx.xxx

2022-03-25 13:42:45 UTC

NEM ID 

Clara Christine Elbæk Naumann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-017147160138

IP: 109.56.xxx.xxx

2022-03-31 07:43:49 UTC

NEM ID 

Espen Fyhrie

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-779614535930

IP: 176.22.xxx.xxx

2022-03-31 14:25:53 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1FKWT-ECC80-4NOJT-7220N-DGZ3Q-FQE7N

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>