



År 2011, torsdag den 25. august kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Sigurds Minde, i Samuels Kirke, Thorsgade 65, krypten, 2200 København N.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag:

På den ordinære generalforsamling 24. februar 2011 blev bestyrelsen bemyndiget til at få udarbejdet et projektforslag og afholde licitation m.v. på renoveringen af foreningens ejendom. Renoveringsprojektet indeholdte udskiftning af vinduer til gaden og gården, istandsættelse og maling af gadefacaden, kældervinduerne og opgangsdørene, partiel reparation af gårdfacaden og maling af alle opgange.

Resultatet af ovennævnte foreligger nu og bestyrelsen vil med baggrund her i stille følgende forslag:

- A. Bestyrelsen foreslår at hele renoveringsprojektet igangsættes. Udgiften udgør kr. 10 mio.

Projektet finansieres med 1,5 mio. af foreningens opsparede kapital, samt omlægning og løbetidsforlængelse af foreningens eksisterende lån til Nykredit og en forhøjelse givende et provenu på 8,5 mio. til et nyt samlet 30-årigt 4% kontantlån hos Nykredit. Omkostningerne til optagelse og omlægning udgør ca. kr. 95.000.

Den årlige merydelse på lånet udgør ca. kr. 424.624 som for nærværende finansieres fuldt ud af det løbende driftsoverskud med den nuværende boligafgift uændret.

- B Såfremt forslag A ikke vedtages foreslår bestyrelsen at renoveringsprojektet igangsættes dog uden renovering af opgangene, gårdfacaden og mellemgange. Udgiften til det reducerede projekt udgør kr. 9 mio.

Det reducerede projekt finansieres med 1,5 mio. af foreningens opsparede kapital, samt omlægning og løbetidsforlængelse af foreningens eksisterende lån til Nykredit og en forhøjelse givende et provenu på 7,5 mio. til et nyt samlet 30-årigt 4% kontantlån hos Nykredit. Omkostningerne til optagelse og omlægning udgør ca. kr. 87.000.

Den årlige merydelse på lånet udgør ca. kr. 356.961 som for nærværende finansieres fuldt ud af det løbende driftsoverskud med den nuværende boligafgift uændret.



Repræsenteret på generalforsamlingen var 26 andelshavere ud af i alt 49 andelshavere. Herudover deltog advokat Niels-Ole Bjørn Pedersen, og administrator Janne Jensen fra CEJ Ejendomsadministration A/S samt Emanuel Rytter og Martin Bramming fra Arkitektfirmaet Rytter A/S.

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Formand Christoffer Hellmann bød velkommen til forsamlingen og foreslog som dirigent advokat Niels-Ole Bjørn Pedersen, der blev valgt. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Administrator Janne Jensen blev valgt som referent.

Ad 2 Renovering af ejendommen.

Formand Christoffer Hellmann henviste til notatet som var udsendt sammen med indkaldelsen og forklarede lidt af historikken bag fremlagte projekt. Foreningen havde gennem en årrække arbejdet på et projekt som gik ud på en gennemgribende renovering af ejendommen og nu forelå resultatet endeligt.

Bestyrelsen havde i notatet anbefalet at man lavede det store projekt til 10 mio. De opgaver som var i projektet var nødvendige, især facaden og vinduerne trængte meget. Opgangene kunne måske vente, men grundet den lille forskel i prisen på de to projekter og ikke mindst opgangenes nuværende udseende anbefalede bestyrelsen, at man stemte for forslag A.

Martin Bramming fra Rytter A/S gennemgik projektet og tidsplanen. Følgende blev drøftet:

- Vinduerne var en træ/aluminiumsløsning, således man kunne spare den udvendige malerbehandling.
- Den gamle karm fjernes og erstattes af en ny. Der sættes en liste på mellem inddækningen og den nye karm. Dette giver også et lidt større vindue.
- Trappen vil blive renoveret og malet. Belægningen på trin og reposer skiftes ikke. Der lægges nyt linoleum på ved indgangspartiet.
- Badeværelsesvinduet bliver et helt vindue (uden klap), som kan åbnes. Glasset bliver matteret.
- Beboerne vil få skiftet vinduerne til både gade og gård samtidig, således de kun skal have håndværkerne i lejligheden en gang.
- Gener, som følge af støv og snavs i opgangen og ved vinduesudskiftningen, kan ikke undgås.
- Mindre skader på maling ved vinduesinddækningen er andelshaverens eget ansvar.
- Mellemgangene renoveres og isoleres.
- Udover de store opgaver vil der også blive lavet mindre reparationer, når man nu har stillads oppe, f.eks. skal der skiftes 2 tagrender.

Når projektet startes vil beboerne blive adviseret 2-3 dage før håndværkerne skal ind i lejligheden.



Janne Jensen fra administrationen gennemgik herefter projektets økonomi. Foreningen ville omlægge og løbetidsforlænge sit nuværende 4% kontant lån og optage et nyt forhøjet 30 årigt 4% kontantlån, således man fik et provenu på 8,5 mio. Som det fremgik af indkaldelsen kunne låneomlægningen og merydelsen finansieres, uden at der skulle ske en stigning i boligafgiften på nuværende tidspunkt.

Med hensyn til andelskronen så har foreningen i dag en hensættelse på ca. 7,3 mio. Dette betød at såfremt projektet blev vedtaget kunne der ske et fald i egenkapitalen og dermed andelsværdien på ca. 2,7 mio.

Bestyrelsen ville, når byggesagen var afsluttet, søge Skat om en revurdering af ejendommen i håb om, at ejendommen ville stige minimum det i værdi, som foreningen manglede for at kunne fastholde den nuværende andelsværdi. Der var selvfølgelig ingen garanti, men istandsættelsen, selv om andelsværdierne skulle falde, var nødvendig og ville forhåbentlig gøre det nemmere på sigt at sælge andelene uden eller med mindre nedslag i prisen end det p.t. var muligt.

Efter et par opklarende kommentarer spørgsmål gik man over til afstemning. Dirigenten gjorde opmærksom på, at såfremt forslag A blev vedtaget ville forslag B bortfalde.

Forslag A blev herefter enstemmigt vedtaget.


Dirigenten konkluderede at generalforsamlingen hermed havde bemyndiget bestyrelsen til at igangsætte projektet, samt omlægning og løbetidsforlænge foreningens eksisterende lån til Nykredit og forhøje lånet givende et provenu på 8,5 mio. til et nyt samlet 30-årigt 4% kontantlån.

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.00, mens han takkede for god ro og orden.

Dato: 31.8.11


Adv. Niels-Ole Bjørn Pedersen, dirigent


Janne Jensen, referent


Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde