



A/B Sigurds Minde

Referat af ordinær generalforsamling 2020

Onsdag den 12. februar kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Sigurds Minde i kælderen ved P.D. Løvs Allé 11A, 2200 København N.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport 2018/2019, herunder gennemgang af nøgleoplysningsskema bilag 4 og fastsættelse af andelskrone. Bestyrelsen foreslår en uændret andelskrone på 24,57.

Bestyrelsen har indhentet et estimat på værdiansættelse hos Danbolig Erhverv, som skønner en handelsværdi på 71,9 mio. kr. Foreningen er derfor blevet anbefalet at indhente en egentlig valuarvurdering inden vedtagelse af lovforslaget om ændring af Boligreguleringslovens § 5.2, idet ministerens udspil bl.a. omfatter en frivillig fastfrysning af en valuarvurdering. Det er vurderet, at skulle fastfrysningen blive vedtaget, så vil det gælde for gyldige valuarvurderinger pr. lovændringernes vedtagelse, eller senest fra lovændringernes ikrafttræden. Herefter kan der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling til beslutning af eventuel ændring af vurderingsprincip.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2019/2020 til godkendelse.
Bestyrelsen stiller forslag om en boligafgiftsstigning på 3% til dækning af prisstigninger på de løbende driftsudgifter til ikrafttræden 1. marts 2020 for at imødekomme, at overskud til kommende vedligeholdelsesarbejder ikke bliver "spist op", og således at man kan undgå en større stigning, når der til fremtidige vedligeholdelsesarbejder eventuelt skal søges om låneoptagelse i kreditforeningen. Vedligeholdelsesplan er vedlagt til orientering.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelse:

Bestyrelsen består p.t. af:

Formand Christoffer Hellmann	P.D. Løvs Allé 11, 2. th.	(2 år)
Espen Fyhrie	Thorsgade 64, 1. th.	(2 år)
Esther Keller	Thorsgade 64, 2.th.	(2 år)
Frank Jackson	Thorsgade 66, 4. tv.	(1 år)
Herman Bailey	P.D. Løvs Allé 13, 4. tv.	(1 år)

Suppleanter:

Birgitte Eriksen	Thorsgade 66, 2. th.	(1 år)
René Bodholdt	P.D. Løvs Allé 11, 1.sal	(1 år)

På valg er bestyrelsesmedlemmerne Frank Jackson og Herman Bailey.

Der skal endvidere vælges 2 suppleanter for en 1-årig periode.

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 fra CEJ Ejendomsadministration A/S og revisor Jesper Høst Andersen fra GLB Revision A/S. 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 47 andelshavere var repræsenteret 26, heraf 1 ved fuldmagt.

Dirigenten gjorde dog opmærksom på, at i henhold til ordensforskriften i vedtægten skal generalforsamlingen afholdes inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb, hvilket vil sige inden den 31. januar, men da ingen af medlemmerne protesterede herimod, kunne generalforsamlingen fortsætte.

Ad 2. Bestyrelsens beretning.

Formanden berettede om begivenhederne i årets løb. Beretningen forelå skriftligt og følger vedlagt dette referat.

På forespørgsel oplyste formanden, at valuarvurderingen netop er modtaget fra Danbolig og udgør 72 mio. kr., og at der indenfor kort tid vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling til beslutning af, om man vil overgå til nyt vurderingsprincip.

Uden yderligere spørgsmål til beretningen, blev denne taget til efterretning.

Ad 3. Årsrapport.

Revisor gennemgik årsrapporten for 2018/2019 og oplyste, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold.

Revisor oplyste også, at underskuddet ikke var så højt som budgetteret, idet projektet med udskiftning stigestrenge og køkkenfaldstammer endnu ikke var afsluttet.

Revisor oplyste, at bestyrelsen foreslår en uændret andelskrone på 24,57.

Uden spørgsmål blev årsrapporten enstemmigt godkendt med en andelskrone på 24,57 x indskud. Andelskronen skal være gældende uændret til næste generalforsamling.

Revisor oplyste, at det var lovbestemt, at generalforsamlingen skal have en gennemgang af "Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen" hvorefter nøgletalsskema bilag 4 blev gennemgået for forsamlingen.

Dirigenten oplyste, at den omtalte valuarvurdering i bestyrelsens beretning vil blive tjekket for faktuelle fejl og derefter sendt til revisor, så revisor kan udarbejde en ny årsrapport, hvor valuarvurderingen er indregnet. Herefter vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling. Dirigenten oplyste, at det anbefales, at der bliver reserveret beløb til værdiforringelse, for hvis renten stiger, vil valuarvurderingen falde.

På forespørgsel oplyste formanden, at det estimat på valuarvurdering, som bestyrelsen havde modtaget tidligere år, blot var en mail fra valuaren, og at der derfor ikke forelå nogen notater på beregningerne. Estimatet fra dengang kunne sagtens være retvisende, idet renten dengang var højere og dermed var værdien lavere.

Ad 4. Budget til godkendelse.

Revisor gennemgik bestyrelsens forslag til driftsbudget 2019/2020 og oplyste, at den foreslåede stigning i boligafgiften ikke var indregnet. Forhøjelsen vil udgøre 43.084 kr.

Revisor gjorde opmærksom på, at der er afsat 3.073.000 kr. til færdiggørelse af udskiftning af stigestrenge, faldstammer mv., således som vedtaget på en tidligere generalforsamling.

Formanden supplerede med at oplyse, at det optagne lån til finansiering af projektet er udbetalt efter regnskabsårets afslutning, og at fakturaer til projektet løbende er betalt derefter.

Bestyrelsesmedlem Frank Jackson orienterede om den fremsendte vedligeholdelsesplan og nævnte, at en af de større opgaver var at få lagt omfangsdræn ned langs facaden til gaden, idet soklen er medtaget af fugt. Dette arbejde vil koste ca. 1,5 mio. kr.

Frank Jackson orienterede også om, at varmeanlægget skal optimeres, idet foreningen p.t. betaler en strafafgift til forsyningsselskabet for afkølingen, og at bestyrelsen undersøger, hvor der kan opnås bedst mulig besparelse på energien.

Formanden supplerede med at oplyse, at sådanne større vedligeholdelsesarbejder naturligvis skulle vedtages på en generalforsamling.

Herefter blev budgettet enstemmigt godkendt med en stigning i boligafgiften på 3% pr. 1. marts 2020.

Ad 5. Forslag.

Der var ikke indkommet forslag fra medlemmerne.

Ad 6. Valg af bestyrelse.

Dirigenten oplyste, at Frank Jackson og Herman Bailey var på valg. Begge var villige til genvalg. Endvidere stillede Aiman Hosseinian op som kandidat. Efter skriftlig afstemning blev Frank Jackson og Aiman Hosseinian valgt.

Herefter skulle der vælges 2 suppleanter for 1 år. René Bodholdt, Clara Naumann, Anne-Christine Michaelsen og Herman Bailey stillede op som kandidater. Efter skriftlig afstemning blev René Bodholdt og Herman Bailey valgt.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Christoffer Hellmann, formand	(1 år)	P.D. Løvs Allé 11, 2.th.
Espen Fyhrie	(1 år)	Thorsgade 64, 1.th.
Esther Keller	(1 år)	Thorsgade 64, 2.th.
Frank Jackson	(2 år)	Thorsgade 66, 4.tv.
Aiman Hosseinian	(2 år)	P.D. Løvs Alle 11B, 1.th.
Suppleanter:		
René Bodholdt	(1 år)	P.D. Løvs Allé 11, 1.sal
Herman Bailey	(1 år)	P.D. Løvs Allé 13, 4.tv.

Ad 7. Valg af administrator og revisor.

Der var genvalg af CEJ Ejendomsadministration A/S og GLB Revision A/S, der begge takkede for valget.

Ad 8. Eventuelt.

- Bestyrelsen oplyste, at bestyrelsen overvejede på en senere generalforsamling at stille forslag om en vedtægtsændring, som omhandlede etablering af en intern venteliste.
- På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at arbejdsweekend afholdes i maj/juni, og at bestyrelsen holder bestyrelsesmøde efter denne generalforsamling og aftaler, hvilken dato det bliver. Herefter vil det ved opslag blive oplyst, hvilken dato der holdes arbejdsweekend.

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, hævedes generalforsamlingen kl. 19.20.

...oooOooo...

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

20. februar 2020 /hba

**Andelsboligforeningen Sigurds Minde
Generalforsamling d. 12. februar 2020
Formandens beretning**

Det har alt i alt været et begivenhedsrigt og særdeles travlt år for bestyrelsen.

Vedligeholdelse

Stigestreng

Vi har i samarbejde med Aktuel Byggerådgivning fået gennemført vores projekt med udskiftning af stigestreng og faldstammer i køkkenerne.

Der mangler en endelig gennemgang af økonomien, men det er forventningen, at vi holder os inde for det afsatte budget. Vi holdt os stort set inden for tidsplanen. Alt i alt er bestyrelsen tilfredse med projektet – men der har været bump undervejs.

Det er bestyrelsens oplevelse, at vi har måtte tage flere diskussioner med andelshavere end nødvendigt – og enkelte andelshavere har haft en urealistisk tilgang til det at bo i en andelsforening, som man selv er ejer af. Vi er ikke en udlejningsejendom, og bestyrelsen består af frivillige, som har påtaget sig et job på alles vegne.

Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen har via Aktuel Byggerådgivning fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan som aftalt på den forrige generalforsamling.

Arbejdsdage

Vi har i maj og juni afholdt to arbejdsdage som sædvanligt.

Rengøring og affald

Affaldsrummet

Vi har gennem lang tid kæmpet med affaldsproblemer, særligt relateret til pap og flasker. Bestyrelsen har ved flere lejligheder sat sedler op i opgangene – men dette har afhjulpet situationen i væsentlig grad.

Bestyrelsen har derfor for nylig lavet en tillægsaftale med REN, hvor de har sat to kasser sammen til flasker, som de sørger for at tømme.

Cykeltømning

Vi har fået fjernet alle de kasserede cykler, som stod vores cykelkælder ud mod sidegaden.

Væggelus

Vi har siden sommeren 2019 kæmpet med væggelus i 11A og 11B. Det har været forholdsvis besværligt at få ryddet ud. Det er vores forhåbning, at problemet er løst nu. Men vi kan ikke være 100% sikre. Vi kan også forvente, at det alt i alt kommer til at koste os et større beløb til Rentokil. Foreningen har indtil videre afholdt alle udgifter ifm bortskaffelsen af skadedyrene.

Fremleje

Bestyrelsen har startet to sager op mod andelshavere, der mod reglerne har fremlejet deres lejligheder gennem en længere periode. Vi har bedt de pågældende andelshavere om at flytte tilbage i deres lejligheder eller sælge deres andel.

I sidste ende kan begge sager ende med eksklusion af andelsforeningen.

Bestyrelsen har også afslået en anmodning om dispensation for forlængelse af fremleje i en tredje sag.

Det er bestyrelsens grundlæggende holdning, at andelsforeningen ikke skal være en udlejningsejendom, og vi ønsker derfor ikke at understøtte mangeårig fremleje fra andelshaveres side.

Bestyrelsen er ikke blinde for, at de nuværende vedtægter er lavet for mange år siden, og der kan være grobund for en opdatering og præcisering af vilkårene for fremleje.

Det er derfor bestyrelsens holdning, at den kommende bestyrelse – efter generalforsamlingen – med fordel kan kigge på forslag til opdatering af punkterne omkring fremleje. Dette kan f.eks. være relevant ifm udstationering ifm arbejde eller lignende.

Den nuværende bestyrelse står dog fast på, at det ikke er meningen, at man som andelshaver skal fremleje sin bolig i mange år. Enten bor man i ejendommen, eller så sælger man sin lejlighed.

Bestyrelsen skal i den forbindelse for en god ordens skyld gøre opmærksom på, at der er bopælspligt i foreningen i henhold til vedtægtens § 3.5.

Valuarvurdering

Bestyrelsen har som aftalt ved seneste generalforsamling indhentet en prisindikation på en valuarvurdering. Den er med den nuværende lovgivning på 71,9 mio. kr. Vi har på den baggrund også igangsat arbejdet med en egentlig valuarvurdering.

Bestyrelsen det er den nuværende bestyrelses holdning, at vi bør indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, når denne foreligger. Punkt 3 på dagens agenda vil vi behandle dette punkt yderligere.

Venlig hilsen
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 registeret, 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

2020-02-26 09:36:46Z

NEM ID 

Frank Curt Lauritzen Jackson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-893708202420

IP: 109.57.xxx.xxx

2020-02-26 15:24:25Z

NEM ID 

Christoffer Hellmann

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-381101144514

IP: 62.66.xxx.xxx

2020-02-26 17:19:21Z

NEM ID 

Espen Fyhrie

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-779614535930

IP: 2.110.xxx.xxx

2020-02-26 20:34:35Z

NEM ID 

Esther Antreasyan Keller

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-120015284665

IP: 87.60.xxx.xxx

2020-02-27 13:09:08Z

NEM ID 

Aiman Hosseinian

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-626713938954

IP: 192.38.xxx.xxx

2020-03-04 16:48:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JMP62-PLQLU-0EB60-5NTIE-OJX2D-3UW6I

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>