

Der afholdtes ordinær generalforsamling torsdag den 26. januar 2017 kl. 19.00, i Andelsboligforeningen 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 af årsregnskab, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Bestyrelsen foreslår uændret andelskrone.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse. Bestyrelsen foreslår uændret boligafgift.
5. Forslag:

A: Bestyrelsen anmoder om bemyndigelse til, at igangsætte en overfladebehandling af ejendommens tag. Udgiften til projektet forventes at udgøre 1,5 mio. kr.
Projektet skal finansieres af foreningens opsparede kapital.

B: Bestyrelsen anmoder om bemyndigelse til, at anvende maksimalt 50.000 kr. til en energikonsulent, der kan undersøge mulighederne for energibesparende og energisupplerende tiltag i ejendommen.

6. Valg til bestyrelsen:
På valg er bestyrelsesformand Christoffer Hellmann samt bestyrelsesmedlemmerne Espen Fyhrie og Morten Larsen, der skal vælges for en 2-årig periode.
Der skal ligeledes vælges 2 suppleanter for en 1 årig periode.
7. Valg af administrator og revisor.
8. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 13 andelshavere heraf 0 ved fuldmagt, ud af i alt 48 andelshavere. Herudover deltog advokat Niels-Ole Bjørn Pedersen fra CEJ Ejendomsadministration A/S, revisor Jesper Høst Andersen fra GLB Revision A/S og ejendomsadministratorer Peter Westerdahl fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Formand Christoffer Hellmann bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog som dirigent advokat Niels Ole Bjørn Pedersen, der blev valgt.

Dirigenten takkede for valget og gennemgik vedtægtens bestemmelser med hensyn til afholdelse af generalforsamling, indkaldelse til generalforsamling og dagsorden, og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ejendomsadministrator Peter Westerdahl blev valgt som referent.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Formanden Christoffer Hellmann aflagde på vegne af bestyrelsen årets beretning der er gengivet her:

Formandens beretning 2017

Valuarvurdering

På den ordinære generalforsamling torsdag d. 26. januar besluttede vi at gå videre med indhentning af en valuarvurdering.

Hvis denne afveg mere end 10 pct. fra vores nuværende offentlige ejendomsvurdering, ville der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor andelshaverne skulle tage stilling til hævelse af andelskronen.

Bestyrelsen har nu været i dialog med Danbolig, der har foretaget et skøn af vores ejendoms værdi. Danbolig rådede os til at få foretaget et indledende skøn, inden man eventuelt gik i gang med en egentlig valuarvurdering (skønnet er en god rettesnor for, om det kan betale sig at give sig i kast med en valuarvurdering, som koster en del tid og penge).

På baggrund af vores seneste regnskab samt en række faktuelle oplysninger om vores ejendom (badeværelser, elinstallationer, tag osv.) har Danbolig skønnet vores ejendomsværdi til 50 mio. kr. Det er 2 mio. over den offentlige vurdering. Det er en forskel på 4 pct.

Danbolig har i forbindelse med skønnet udtrykt, at det er deres opfattelse, "at den offentlige vurdering er på et rimelig fornuftigt niveau". Herudover fortæller de, at "en m² pris på ca. 15.000 pr. m² i området er fornuftigt". Det skal i den forbindelse siges, at vores hus vurderes som udlejningsejendom. Det er et marked, som ligger væsentligt lavere end ejerboligmarkedet.

Bestyrelsen har på baggrund af det nuværende skøn besluttet ikke at gå videre med en egentlig valuarvurdering.

Omlægning af lån

2015

Foråret: Omlægning af lån – fra 4 % til 2 %

Efteråret: Omlægning af lån – fra 2 % til 3 %. Nedbringelse af gæld på en lille million kr.

2016

Efteråret: Vi omlægger vores obligationslån til et nyt fastforrentet lån. Vi går fra 3 % i rente til 2,5 %.

Skadedyr

Vi måtte i sommer igennem en større omgang i 11A og 11B med væggelus.

Vi har også iværksat tiltag mod møl i den anden del af huset (Eспен?)

Vedligeholdelse

Vores eksekvering har ikke stået mål med vores ambitioner.

*Vi har langt om længe tilendebragt vores opsætning af kabelføring => klar til nye dørtelefoner (Frank)
Vi er ikke kommet ordentlig fra land endnu med tilbud på dørtelefoner.*

*Vi mangler at få afklaret forhold omkring vores sokkel.
Vi mangler af få brolagt firkant i gården.*

Gårdsammenlægning

Vi har fået en henvendelse angående mulig sammenlægning af vores gård med naboejendommene. Vi har tidligere droppet et lignende projekt – og droppede det også i denne ombæring på grund af travlhed.

Grillaften

Vi har afholdt arbejdsdage og grill-aften som sædvanlig

Offentlig vej

Københavns Kommune har besluttet at omlægge vores veje til offentlig vej og indføre parkeringszone. Vi overvejede at klage, da kommunen jo inddrager vores private veje i øvelsen – men trak følehornene til os. Fra 1. marts 2017 udvides betalingsområdet til at inkludere Ydre Nørrebro. Beboere med bil skal søge licens. Bestyrelsen hænger opslag op snarest.

Derefter efterlyste dirigenten kommentarer til den aflagte beretning.

Der var spørgsmål om mæglervurderingen. Efter forespørgsel hos en ejendomsmægler, kunne det konstateres, at den offentlige vurdering afspejler ejendommens handelsværdi, hvorfor der ikke var bestilt en egentlig valuarvurdering.

Der var spørgsmål til princippet for en valuarvurdering, hvortil blev oplyst, at en valuar skal vurdere ejendommen som var den en udlejningsejendom med ét tomt lejemål.

Der blev drøftet eventuel gårdsammenlægning. Naboejendommen vil gerne stå for det praktiske og juridiske arbejde ved en gårdsammenlægning.

Formanden redegjorde for, at sagen var sat lidt i bero grundet stort arbejdspress hos bestyrelsens medlemmer. Han oplyste endvidere, at det er 2 foreninger der skal etableres et gårdlaug med. Der er i givet fald en udfordring omkring cykelparkering og affaldsstativer i gården, som ikke er ønskeligt i Sigurds Minde.

Da der ikke var yderligere spørgsmål konstaterede dirigenten, at bestyrelsens beretning var taget til efterretning.

Ad 3 Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen

Revisor Jesper Høst Andersen gennemgik i hovedtræk årsrapport for 2015/16, der var udsendt til andelshaverne sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Han oplyste indledningsvist, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold.

Årsrapporten for 2015/2016, viste et overskud på 1.292.018 kr. Dette var højere end det budgetterede overskud på 639.100 kr., men skyldtes primært færre udgifter til forbrugsafgifter, planlagt og løbende vedligeholdelse end budgetteret samt en kursgevinst ved låneindfrielse der oversteg kurstabet ved låneoptagelse. Foreningens indtægter stemte i det store hele overens med de budgetterede.

Ejendommens offentlige vurdering var 48.100.000 kr. pr. 30. september 2016.

Foreningens likviditet udgjorde pr. 30. september 2016 2.350.523 kr. og var 732.743 kr. højere end sidste år.

Foreningens egenkapital udgør 25.668.993 kr., hvoraf der er hensat 4.941.741 kr. til reserver. Foreningens prioritetsgæld var 24.774.000.

Der var spørgsmål til foreningens ejerpantebrev på 2.200.000 der er tinglyst på ejendommen.

Administrator kunne oplyse, at ejerpantebrevet består, men at Nordea har aflyst sine rettigheder. Ejerpantebrevet er således til andelsboligforeningens fri disposition til at kunne anvendes ved låning af ejendommen.

Der var spørgsmål til bestyrelsens forslag til at fastholde andelskroneværdien fremfor at opskrive den.

Formanden svarede, at bestyrelsen gerne en stabil andelskroneværdi, hvilket sikres ved, at have en reserve som buffer at større vedligeholdelsesopgaver kan finansieres af foreningens formue uden at andelskroneværdien skal nedskrives.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var flere spørgsmål og satte årsrapporten til afstemning. Årsrapporten blev herefter enstemmigt godkendt med en andelskrone på 24,57 i overensstemmelse med Andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 litra C.

Ad 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse. Bestyrelsen foreslår uændret boligafgift.

Revisor Jesper Høst Andersen gennemgik budgettet for 2016/17, der var udsendt til andelshaverne sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Foreningen budgetterer med indtægter på 2.795.000 kr., driftsudgifter på 1.303.900 kr., finansielle omkostninger på 700.000 kr. og afdrag på prioritetsgælden på 353.000 kr. Dette giver foreningen et årsresultat på i alt 791.100 kr.

Bestyrelsen har budgetteret med 150.000 kr. til løbende vedligeholdelse og 300.000 kr. til planlagt vedligeholdelse.

Dirigenten satte budgettet med den uændrede boligafgift til afstemning og konstaterede, at det blev enstemmigt godkendt.

Ad 5 Forslag.

Dirigenten oplyste, at der var indkommet 2 forslag fra bestyrelsen.

A: Bestyrelsen anmoder om bemyndigelse til, at igangsætte en overfladebehandling af ejendommens tag. Udgiften til projektet forventes at udgøre 1,5 mio. kr.

Projektet skal finansieres af foreningens opsparede kapital.

B: Bestyrelsen anmoder om bemyndigelse til, at anvende maksimalt 50.000 kr. til en energikonsulent, der kan undersøge mulighederne for energibesparende og energisupplerende tiltag i ejendommen.

Forslag 5 A.

Frank fra bestyrelsen motiverede forslaget. Ejendommen har et mansardtag hvor den flade del er tagpap og de skrå flader er skiffereternit. Ved at overfladebehandle eternittaget kan dette levetidsforlænges med anslået 20 år.

Efter besvarelse af opklarende spørgsmål satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

Forslag 5 B.

Frank fra bestyrelsen motiverede forslaget og redegjorde for de tiltag der allerede er foretaget, bl.a. vand- og el-besparende tiltag.

Det er nu varmforsyningen der skal vurderes, om den kan energioptimeres.

Efter besvarelse af opklarende spørgsmål satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

Ad 6 Valg til bestyrelse

Bestyrelsesformand Christoffer Hellmann samt bestyrelsesmedlemmerne Espen Fyhrie og Morten Larsen var på valg og stillede alle op til genvalg.

Der var genvalg til alle.

Som suppleanter til bestyrelsen blev Birgitte Eriksen og Nina Marie Poulsen genvalgt for en 1-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Christoffer Hellmann

P.D. Løvs Allé 11, 2. th.

På valg i 2019

Espen Fyhrie	Thorsgade 64, 1. th.	På valg i 2019
Herman Bailey	P.D. Løvs Allé 13, 4. tv.	På valg i 2018
Frank Jackson	Thorsgade 66, 4. tv.	På valg i 2018
Morten Larssen	P.D. Løvs Allé 13, st. tv.	På valg i 2019
Suppleanter:		
Birgitte Eriksen	Thorsgade 66, 2. th.	På valg i 2018
Nina Marie Poulsen	P.D. Løvs Allé 13, 2. tv.	På valg i 2018

Ad 7 Valg af administrator og revisor

CEJ Ejendomsadministration A/S og GLB Revision A/S, Statsautoriserede revisorer, blev enstemmigt genvalgt, og begge takkede for valget.

Ad 8 Eventuelt

Der var spørgsmål om reglerne for godkendelse af modernisering af badeværelse. Hvis der skal ændres på installationer skal bygningsreglementet følges.

Da der ikke var flere punkter til drøftelse, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt og hævede generalforsamlingen kl. 20.00, idet han takkede for god ro og orden.

ooo000ooo

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID af generalforsamlingens dirigent og andelsboligforeningens bestyrelse.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

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

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-678473907561

IP: 86.58.182.34

2017-02-01 13:12:45Z

NEM ID 

Frank Curt Lauritzen Jackson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sigurds Minde

Serienummer: PID:9208-2002-2-893708202420

IP: 109.59.3.97

2017-02-01 17:55:17Z

NEM ID 

Morten Warny Larssen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sigurds Minde

Serienummer: PID:9208-2002-2-655337077789

IP: 77.215.169.150

2017-02-02 09:49:58Z

NEM ID 

Herman John Bailey

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sigurds Minde

Serienummer: PID:9208-2002-2-217602873622

IP: 94.191.186.227

2017-02-02 21:14:28Z

NEM ID 

Espen Fyhrie

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sigurds Minde

Serienummer: PID:9208-2002-2-779614535930

IP: 2.110.82.91

2017-02-03 16:54:52Z

NEM ID 

Christoffer Hellmann

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Sigurds Minde

Serienummer: PID:9208-2002-2-381101144514

IP: 131.165.63.132

2017-02-04 11:25:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3KB6Q-4Y0HS-7Y2TV-DWQMN-LZBDA-EX20D

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 tidsstempelt 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>