



Der afholdtes ordinær generalforsamling torsdag den 26. januar 2016 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. Boligafgiften fastholdes.
5. Forslag
6. Valg til bestyrelsen:
På valg er bestyrelsesformand Christoffer Hellmann samt bestyrelsesmedlemmerne Herman Bailey, Frank Jackson og Morten Larssen, 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 16 andelshavere heraf 2 ved fuldmagt, ud af i alt 49 andelshavere. Herudover deltog advokat Niels Ole Bjørn Pedersen fra CEJ Ejendomsadministration A/S, revisor Jesper Høst Andersen fra GLB Revision A/S og administrator Eliza Sejer Villadsen 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.

Administrator Eliza Sejer Villadsen blev valgt som referent.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Formanden Christoffer Hellmann aflagde på vegne af bestyrelsen årets beretning.

Formanden fortalte, at der havde været afholdt ekstraordinær generalforsamling d. 1. september 2015, hvor der i vedtægterne blev givet bemyndigelse til bestyrelsen til, at konvertere foreningens lån. Bestyrelsen indgik herefter et samarbejde med Realråd i forhold til rådgivning herom.

I 2015 foretog foreningen omlægning af lån to gange. Først i foråret, hvor der først blev omlagt fra en rente på 4 % til 2 %, og anden gang i november, hvor lånet blev omlagt fra en rente på 2 % til 3 %, men hvor foreningens gæld blev nedbragt.

Derudover blev der i løbet af året foretaget en oprydning af loftet med hjælp fra servicefolk. Det betød, at der blev frigivet lokaler på loftet, og at der blev plads til gennemgang på loftet.

I ejendommen påbegyndte man også forbedringsarbejder i form af kabelføring til tv og til dørtelefoner. Det blev oplyst, at man kun mangler kabelføring i to opgange. I forhold til dørtelefonerne er bestyrelsen ved at undersøge, hvilken leverandør der skal anvendes til projektet, der igangsættes i 2016.

Bestyrelsen igangsatte også en omlægning af alt lyset i ejendommen til LED pærer, der vil give foreningen besparelser i fremtiden på elforbruget.

Bestyrelsesmedlem Espen Fyhrie oplyste, at der havde været meget aktivitet på andelsmarkedet. Han oplyste, at han er foreningens overdragelsesansvarlig, og i løbet af året havde fået mange henvendelser fra potentielle købere.

Andelshaver Nina Marie Poulsen oplyste, at hun havde konstateret møl på loftet i sommers. Bestyrelsen oplyste, at de ville undersøge det nærmere og kontakte en skadedyrsbekæmper, hvis det blev nødvendigt.

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 2014/15, der var udsendt til andelshaverne sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

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

Årsrapporten for 2014/2015, viste et overskud på 312.986 kr. Dette var højere end det budgetterede overskud på 139.600 kr., men skyldtes primært færre udgifter til planlagt og løbende vedligeholdelse, end budgetteret. Dog havde der været øgede udgifter til renholdelse i forbindelse med rydning af lofterne, og der havde været øgede finansielle omkostninger, som følge af låneomlæggingerne.

Foreningens indtægter stemte i det store hele overens med de budgetterede.

Ejendommens offentlige vurdering var pr. 30. september 2015 48.100.000 kr. Revisor oplyste, at ejendommens værdi var blevet opskrevet i regnskabet således, at værdien svarede til den offentlige vurdering. Han oplyste tillige, at det ikke havde indflydelse på andelskronen.

Foreningens likviditet udgjorde pr. 30. september 2015 1.617.780, og var 205.458 højere end sidste år. Dette skyldtes, at der blev frigjort likviditet i forbindelse med låneomlægningen, som oversteg foreningens resultatdisponering, der var negativ.

Foreningens egenkapital udgør 24.376.975 kr., hvoraf der er hensat 4.967.066 kr. til reserver. Foreningens prioritetsgæld var 25.374.319 og var reduceret løbet af året i forbindelse med omlægning af lånet.

Bestyrelsesformanden Christoffer oplyste, at man i bestyrelsen havde fastholdt foreningens reserver til at imødekomme værdiforringelser af foreningens formue i fremtiden. På den måde kunne andelskronen forblive stabil, hvis foreningen skal foretage større vedligeholdelsesarbejder i ejendommen.

Dirigenten oplyste, at der forud for generalforsamlingen havde været spørgsmål om foreningens mulighed for at anvende valuarvurdering som vurderingsprincip i stedet for den offentlige vurdering. Der blev forklaret, at værdiansættelse af ejendommen efter valuarvurdering udgør prisen for ejendommen i handel.

Formanden Christoffer oplyste, at man i bestyrelsen ønskede en stabil andelskrone. Bestyrelsesmedlem Frank oplyste, at foreningen tidligere har haft indhentet en valuarvurdering, hvor der var stor forskel i forhold til den offentlige vurdering.

Forsamlingen talte om, at andelskronen blev holdt kunstigt nede, da den offentlige vurdering havde været uændret siden 1. oktober 2012, og formentlig ville være det indtil år 2020.

Andelshaver Tina Søndergård Madsen spurgte om det er muligt at skifte mellem vurderingsprincipperne, hvis man ombestemte sig i foreningen, hvilket dirigenten sagde ja til.

Andelshaver Birgitte Eriksen nævnte, at det var markedet der afgjorde ejendommens værdi, hvilket kunne være svært at forholde sig til. Der blev herefter drøftet om man kunne stole på valuarvurderinger. Dirigenten oplyste, at valuaren er ansvarlig for sine vurderinger.

Formand Christoffer oplyste, at man ved at prisfastsætte andelene på baggrund af en valuarvurdering vil få andelsværdier, der ville minde om ejerlejlighedsmarkedets. Han oplyste dernæst, at man tidligere havde haft svært ved at sælge andelene i foreningen. Boligafgiften havde tidligere været høj, og andelene blev solgt til lavere andelspris end den, der maksimalt kunne beregnes.

Dirigenten foreslog, at forsamlingen gav bestyrelsen bemyndiges til at indhente en valuarvurdering. Såfremt valuarvurderingen viser sig at være 10 % højere end den offentlige vurdering, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der skal stemmes om vurderingsprincip. Det-

te er dog med forudsætning om, at reserverne bibeholdes. Da der var stemning for dette blandt andelshaverne af forsamlingen, satte dirigenten forslaget til afstemning, der blev vedtaget enstemmigt.

Andelshaver Liv Friis-Larsen spurgte om der var udsigt til ændringer i boligafgiften, og om den blev sat ned. Bestyrelsen oplyste, at man påtænker at holde boligafgiften uændret, således man har likviditet til fremtidige vedligeholdelsesarbejder og ikke senere skal varsle boligafgiftsstigninger.

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. Boligafgiften fastholdes.

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

Foreningen budgetterer med indtægter på 2.781.200 kr., driftsudgifter på 1.437.100 kr., finansielle omkostninger på 705.000 kr. og afdrag på prioritetsgælden på 721.000 kr. Dette giver foreningen et årsresultat på i alt 639.100 kr. og en reducere af likviditeten på 81.900 kr.

Bestyrelsen har budgetteret med 150.000 kr. til løbende vedligeholdelse og 450.000 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 ikke var nogle indkomne forslag, og gik videre med dagsordens næste punkt.

Ad 6 Valg til bestyrelse

Christoffer Hellmann stillede op og blev valgt som bestyrelsesformand for en 1-årig periode. Herman Bailey og Frank Jackson blev valgt som bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode, og Morten Lassen blev valgt som bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode.

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

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Christoffer Hellmann
Espen Fyhrie

P.D. Løvs Allé 11, 2. th.
Thorsgade 64, 1. th.

På valg i 2017
På valg i 2017

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 2017
Suppleanter:		
Birgitte Eriksen	Thorsgade 66, 2. th.	På valg i 2017
Nina Marie Poulsen	P.D. Løvs Allé 13, 2. tv.	På valg i 2017

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

Andelshaver Jonas Witte spurgte, om det var muligt at få en pap- og glascontainer i gården. Bestyrelsen svarede, at den tidligere formand Mia Lind havde haft undersøgt mulighederne, men grundet kommunens regler for affald i kælderrum, var det ikke muligt.

En andelshaver spurgte, om andelene ved salg skulle tilbydes til naboerne. Bestyrelsesmedlem Espen svarede, at andelene skal tilbydes til naboer i samme opgang. Dette skyldes, at der er en brandvæg mellem opgangene, og at man derfor ikke kan sammenlægge med en andel i en anden opgang.


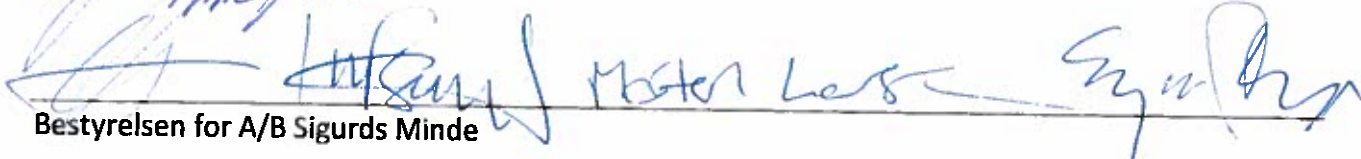
Der blev spurgt blandt forsamlingen om, der er venteliste i foreningen. Bestyrelsen fortalte, at man havde afskaffet ventelisterne, men at man godt kunne genetablere dem, hvis der var interesse herfor.

Blandt forsamlingen var der stemning for, at andelshavere der skal sælge deres andel, sætter opslag op i foreningens opgange forinden. Formand Christoffer ville notere dette på foreningens hjemmeside.

Da der ikke var flere punkter til drøftelse, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt og hævdede generalforsamlingen kl. 20.17, idet han takkede for god ro og orden.

Dato: 17/2/16

Advokat Niels-Ole Bjørn Pedersen, dirigent


 Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde