



År 2010, mandag den 15. februar kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Sigurds Minde, i Aida Selskabslokaler, Thorsgade 67, 2200 Kbh. N.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse
5. Forslag

**A. Bestyrelsen foreslår ændring af foreningens vedtægter:**

Som ny § 3, stk. 5 tilføjes:

Ved medlemmer og ved brugsret forstås, at andelshaveren benytter boligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand eller som helårsbeboelse for familiemedlemmer i lige op- og nedstigende linie, begrænset til andelshaverens børn eller forældre.

Som ny § 12, stk 1 tilføjes:

En andelshaver må hverken helt eller delvist, overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, eller som bolig for familiemedlemmer i lige op- og nedstigende linie, begrænset til andelshaverens børn eller forældre, medmindre andelshaveren er berettiget dertil efter § 12, stk. 2 og 12, stk. 3.

§ 12, stk. 1 ændres til § 12, stk. 2:

En andelshaver der har ejet sin andel i mindst 6 måneder, kan fremleje sin lejlighed en gang i sin helhed i en samlet periode på op til 24 måneder ved skriftlig meddelelse herom til bestyrelsen. Ved fremleje ud over denne ene gang gælder reglen i stk. 3.

§ 12, stk. 2 ændres til § 12, stk 3:

En andelshaver kan bortset fra stk. 2 helt eller delvist fremleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Herudover kan en andelshaver kun udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens godkendelse.

§ 12, stk. 3 ændres til § 12, stk 4

6. Godkendelse af husorden
7. Valg til bestyrelse  
På valg er bestyrelsesmedlemmer Christoffer Hellmann og Frank Jackson. Der skal ligeledes vælges 1-2 suppleanter for 1 år.
8. Valg af administrator og revisor.
9. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 13 andelshavere, heraf 2 ved fuldmagt ud af i alt 49 andelshavere. Herudover deltog advokat Niels-Ole Bjørn Pedersen, og administrator Jeanette Bauch fra CEJ Ejendomsadministration A/S samt revisor Karl Brylle..

#### **Ad 1 Valg af dirigent og referent**

Formand Nicolai 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. Dirigenten måtte dog



konstatere, at generalforsamlingen heller ikke denne gang ikke var blevet afholdt indenfor 4 måneder efter regnskabsårets afslutning, som foreskrevet i vedtægternes § 25. Dette var dog uden betydning for generalforsamlingens lovlighed.

Administrator Jeanette Bauch blev valgt som referent.

## **Ad 2 Formandens beretning**

- 2009 var et hektisk år i foreningen. Der blev pga. byggeplaner afholdt tre generalforsamlinger, hvoraf to var ekstraordinære.
- Vi besluttede på den ordinære generalforsamling d. 2. februar at søge midler hos KBH Kommune til at gennemføre et renoveringsprojekt, der blandt andet omfattede udskiftning af vinduer, facade og reparation af dele af taget.
- Efter aflevering af et prissat projektforslag valgte KBH Kommune at skærpe kravene til projektet. De ønskede en komplet udskiftning af taget, hvilket ændrede projektets økonomi væsentligt.
- Projektet blev genfremsat på en ekstraordinær generalforsamling d. 24. august, hvor projektet pga. den ændrede økonomi blev forkastet.
- Det var bestyrelsens forslag, at taget skulle repareres i forbindelse renoveringsprojektet, der imidlertid blev droppet på den ekstraordinære generalforsamling d. 24. august. Derfor blev der gennemført endnu en ekstraordinær generalforsamling d. 1. december, hvor det blev besluttet at gennemføre en reparation af taget hurtigst muligt. Derudover blev det besluttet at reparere en svampeskade samt at opsætte en port til skralderummet.
- Reparationen af taget, der skulle være gået i gang primo januar 2010 er desværre blevet udsat pga. vejret.
- I 2009 blev vores andelskrone sat ned pga. en ny vurdering fra SKAT. På grund af et generelt fald i ejendomsmarkedet er vores bygning blevet vurderet lavere end ved sidste vurdering. Vores ejendom er faldet fra 51 mio. kr. til 46,3 mio. kr. Det betyder, at andelskronen faldt til 28,08 fra 33,65 (et fald på ca. 17 pct.).
- Arbejdsdage lørdag d. 23. maj og søndag d. 31. maj. Rydning af cykler mv.
- Tyverier fra cykelkælder. Bestyrelsen ønsker at sætte kodelåse op, men afventer afklaring i projektet om etablering af port til skralderum
- Valg af BOXA som leverandør af postkasser, i løbet af marts vil der blive sat navne på.

Ditte Stepnicka spurgte om man havde overvejet at flytte skraldespandene, da det i forvejen var svært at komme til, hvis man fx stod med en cykel, og det blev næppe nemmere, hvis man også skulle håndtere en port. Hertil svarede formanden, at bestyrelsen havde mange ting under overvejelse mht. etablering af en port, men der skulle ikke være nogle nøgle, derimod en 4-cifret kode.

Ida Suhr var interesseret i at vide, om bestyrelsen overvejede at søge en ny pulje til evt. byfornyelse, men formanden oplyste, at sådan et projekt ikke blot var et stort arbejde, men også dyrt for foreningen, idet man var nødt til at benytte sig af både arkitekt og ingeniør til at beskrive arbejderne, hvilket alene betød en stor udgift for foreningen. Der var derfor ikke umiddelbart planer om at søge igen.

Cecilie Ambrosius forespurgte om renoveringen af taget var noget, der blev sparet op til eller om andelshaverne skulle forvente en boligafgiftsstigning, hvortil formanden oplyste,



at renoveringen blev finansieret via foreningens egenkapital og altså ikke kom til betyde en stigning for andelshaverne.

Formandens beretning blev herefter taget til efterretning.

### **Ad 3 Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab samt værdiansættelse**

Revisor Karl Brylle gennemgik årsrapporten, som udviste et underskud på kr. 670.425 på driften.

Egenkapitalen blev opgjort til kr. 5.781.195 og med bestyrelsens forslag til andelskrone på kr. 26,92 betød det en reservation til vedtaget vedligeholdelse på kr. 7.775.000.

Bestyrelsen ønskede generalforsamlingens tilkendegivelse af, at reservationen på kr. 7.775.000 ikke udelukkende kunne bruges til vedligeholdelse, men også til at imødegå et evt. fald i ejendomsvurderingen. Generalforsamlingen tilsluttede sig dette.

Årsrapporten og den foreslåede ansættelse af andelsværdien på kr. 26,92 blev herefter enstemmigt vedtaget.

Andelskronen på kr. 26,92 vil være gældende indtil næste generalforsamling.

### **Ad 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse**

Revisor Karl Brylle gennemgik budgettet for 2009/10. Det bemærkedes, at der ikke var nogen boligafgiftsstigning i år.

Budgettet, som indeholdt en udgift på kr. 1.100.243 til renovering af tag m.m., der var godkendt på en ekstraordinær generalforsamling den 1. december 2009, udviste et forventet underskud på i alt kr. 450.225.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

### **Ad 5 Forslag**

**A.** Bestyrelsen foreslår ændring af foreningens vedtægter:

Dirigenten gennemgik bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes §§ 3 og 12, idet han oplyste, at forslaget krævede kvalificeret flertal i henhold til vedtægternes § 27, stk. 2.

Formanden begrundede forslaget med, at potentielle købere har spurgt om muligheden for forældre køb. Derfor vil man gerne åbne op herfor for at hjælpe evt. salg, så længe det ikke er en ulempe for foreningen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

### **Ad 6**

Der var ikke indkommet forslag til ændringer.



Cecilie Ambrosius spurgte om, hvem der smider storskrald i gården. Formanden oplyste, at det konstant er et problem og at bestyrelsen derfor forsøger at sætte et stort skilt op, skruet ind i væggen, så man ikke kan tage fejl af, hvor det skal sættes.

Espen Fyhrie nævnte, at han havde set, at nabo-ejendommen ved mindst én lejlighed havde flyttet cykler fra deres ejendom over til Sigurds Minde.

### **Ad 8 Valg til bestyrelse**

På valg var bestyrelsesmedlemmerne Christoffer Hellmann og Frank Jackson.

Christoffer Hellmann og Frank Jackson blev enstemmigt genvalgt med akklamation.

Ida Suhr og Ditte Stepnicka blev nyvalgte som hhv. 1. og 2. suppleant.

Bestyrelsen bestod herefter af:

Formand Nicolai Hellman	Thorsgade 64, 2. th.	På valg i 2011
Christoffer Hellmann	P.D. Løvs Allé 11, 2.th.	På valg i 2012
Frank Jackson	Thorsgade 66, 4. tv.	På valg i 2012
Morten Bak Jensen	P.D. Løvs Alle 11, 1.th.	På valg i 2011
Katja Højmark Hansen	P.D. Løvs Alle 11B, 4.th.	På valg i 2011
1. suppl. Ida Suhr	P.D. Løvs Alle 13, 2.tv.	På valg i 2011
2. suppl. Ditte Stepnicka	Thorsgade 66, 1.tv.	På valg i 2011

### **Ad 9 Valg af administrator og revisor**

CEJ Ejendomsadministration A/S og Karl Brylle, statsaut. revisor, blev enstemmigt genvalgt.

### **Ad 10 Eventuelt**

Cecilie Ambrosius foreslog, at der blev malet båse til skraldespandene, så skraldemændene ikke var i tvivl om, hvor de skulle stå. Ditte Stepnicka mente, at det kunne være en mulighed at fjerne en af skraldespandene for at give mere plads. Bestyrelsen vil tage det op til overvejelse, om man på en eller måde kan skaffe mere plads ved skraldespandene.

Ida Suhr foreslog at oprette en mailliste i ejendommen for at kunne kommunikere hurtigere mellem beboerne, også om små ting. Bestyrelsen henviste til, at foreningen har en hjemmeside [www.sigurdsminde.dk](http://www.sigurdsminde.dk) hvor bestyrelsen formidler relevant information til beboerne og henviste til, at beboerne også har et ansvar for selv at søge information.

Cecilie Ambrosius ville høre, om der ville blive skiftet vinduer i forbindelse med at taget blev skiftet. Hertil svarede bestyrelsen, at der kun ville blive skiftet vinduer, som var i så ringe stand, at det ikke var forsvarligt at vedligeholde dem mere. Det var tanken, at foreningen på sigt ville spare op til en vinduesudskiftning, omend det kunne have lange udsigter. Cecilie Ambrosius påpegede herefter, at opgangen i bl.a. Thorsgade 66 manglede vedligeholdelse, men formanden oplyste, at hver trappeopgang vil koste ca. kr. 100.000 + moms at istandsætte og de derfor var sat lidt i bero i forhold til andre ting, der haster mere. Bestyrelsen vil dog se på, om det kunne lade sig gøre at istandsætte 1-2 opgange i løbet af næste år.



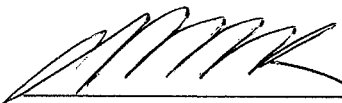
Ditte Stepnicka ville høre om det kunne lade sig gøre at få afhentet de containerne, der blev brugt ved arbejdsweekenderne, lidt hurtigere. Som det er nu, står de meget længe, hvilket betyder, at folk roder rundt i dem. Formanden oplyste, at R98 stillede containerne til rådighed gratis, hvilket betød, at de selv bestemte, hvornår de blev hhv. afleveret og afhentet. Bestyrelsen var derfor ikke interesseret i at betale for noget, som man kunne få gratis.

Ida Suhr ønskede at få at vide, om der stadig eksisterede en venteliste i foreningen, hvis man ville sælge sin lejlighed. Dette svarede formanden nej til, den er væk og man må selv ud og finde en køber til sin lejlighed.

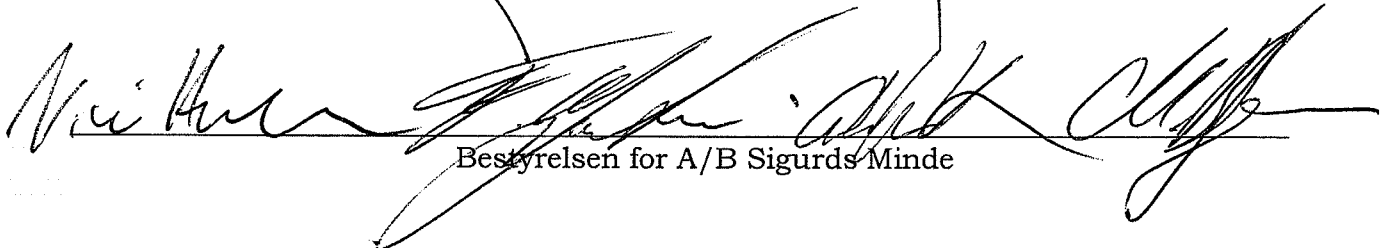
Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.10, mens han takkede for god ro og orden.

Dato:

17/12-10

  
Adv. Niels-Ole Bjørn Pedersen, dirigent

  
Jeanette Bauch, referent

  
Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde