



A/B Sigurds Minde

Referat af ordinær generalforsamling 2019

Tirsdag den 29. januar 2019 kl. 19.00 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 2017/2018, herunder gennemgang af nøgleoplysningskema bilag 4 og fastsættelse af andelskrone. Bestyrelsen foreslår en uændret andelskrone på 24,57.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2018/2019 til godkendelse. Bestyrelsen foreslår en uændret boligafgift.
5. Forslag, herunder
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 7.3 til følgende ordlyd:
"Der udstedes ikke andelsbevis, men af årsrapporten skal indskuddet på hver enkelt andelslejlighed fremgå".

Begrundelse:

Andelsbeviset har ikke længere nogen værdi. Før loven om pant og udlæg trådte i kraft opbevarede bankerne andelsbeviset som sikkerhed for, at banken fik deres lån indfriet i forbindelse med salg, men i dag bliver lånet tinglyst i Andelsboligbogen, hvorved administrator har en forpligtelse til at afregne til pant-/udlægshaver forinden afregning sker til sælger. Endvidere er det forbundet med et gebyr, hvis andelsbeviset er bortkommet og der skal udarbejdes et nyt. Endelig er indskudsbeløbet, som er anført på andelsbeviset, tillige medtaget i årsrapporten, hvorved andelsbeviset også af denne grund er overflødig.

- b. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 17, stk. 1, således at der ved salg skal ske vurdering af forbedringer mv. af en af bestyrelsen udpeget vurderingsmand, og således at der også skal foreligge et el- og VVS-tjek inden vurderingsmanden kontaktes. Vedtægtens § 17, stk. 1 har i dag følgende ordlyd:

"Bestyrelsen fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Bestyrelsen eller administrator kan beslutte, at prisen herfor fastsættes af en af foreningen udpeget vurderingsmand. Udgiften hertil betales af køber og sælger med halvdelen til hver."

Foreslås ændret til følgende ordlyd:

"En af bestyrelsen udpeget vurderingsmand fastsætter prisen for forbedringer, inventar og løsøre på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver. Værdiansættelsen og fradrag fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de

værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, ekskl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Udgiften til vurderingsmanden betales af køber og sælger med halvdelen til hver.

Sælger skal overfor vurderingsmanden forevise el- og VVS-tjek uden fejl og mangler. Dette el- og VVS-tjek skal foretages af en autoriseret el- og VVS-installatør. Udgiften hertil afholdes af sælger."

Hvis ovennævnte vedtages, stiller bestyrelsen forslag om ændring af § 17, stk. 2, som i dag har følgende ordlyd:

Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen.

Foreslås ændret til følgende ordlyd:

Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af vurderingsmanden fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af vurderingsmanden fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand, vurderes disse ved syn og skøn, foretaget af en skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Bestyrelsen og sælger udpeger i forening en skønsmand. Såfremt parterne ikke kan blive enige herom, udpeges skønsmanden af boligretten. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen.

- c. Bestyrelsen stiller forslag om, at kommunikationen mellem andelshavere og administrator, herunder indkaldelser og bilag til generalforsamlinger mv., fremover kan sendes elektronisk fx pr. mail fremfor med almindelig post.

Forslaget bunder i et ønske om at følge med tiden samt spare papir og derved skåne miljøet. Desuden er det nemmere for andelshaverne at gemme og arkivere materialet. Foreningen kan samtidigt mindske udgifterne til porto og kopi.

Ændringen gælder alle andelshavere, dog kan bestyrelsen give dispensation til andelshavere, der grundet alder, helbred eller af andre årsager ikke kan deltage.

Det er den enkelte andelshavers forpligtelse selv at sikre, at det fornødne er modtaget, og at medbringe de ønskede dokumenter til generalforsamlingen som fx udskrift eller på bærbar computer eller tablet.

Sammen med referatet af denne ordinære generalforsamling, der udsendes med post, vil følge en blanket, som skal udfyldes med den mailadresse, hvortil korrespondancen ønskes sendt.

Det er til hver en tid den enkelte andelshavers ansvar, at administrationen altid er i besiddelse af brugbar og funktionsdygtig mailadresse med tilstrækkelig kapacitet. Andelshavere, der har fået dispensation, får som tidligere materialet sendt med posten.

Andelshavere, der ikke har fået dispensation, og hvor materialet ikke kan sendes elektronisk fx grundet uvirksom mailadresse eller manglende oplysning af mailadresse, får materialet tilsendt med posten. Andelshaver bliver i så fald opkrævet p.t. 125 kr. inkl. moms sammen med boligafgiften for den ekstra administration og porto. I sådanne tilfælde kan andelshaver opleve at modtage materialet senere end de frister, der fremgår af vedtægten.

6. Valg til bestyrelse:

Bestyrelsen består p.t. 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)
Morten Larssen	P.D. Løvs Allé 13, st. tv.	(på valg i 2019)
Frank Jackson	Thorsgade 66, 4. tv.	(på valg i 2020)
Herman Bailey	P.D. Løvs Allé 13, 4. tv.	(på valg i 2020)

Suppleanter:

Birgitte Eriksen	Thorsgade 66, 2. th.	(på valg i 2019)
Tina Søndergård Madsen	Thorsgade 64, 4. th.	(på valg i 2019)

På valg er formand Christoffer Hellmann.

På valg er bestyrelsesmedlemmerne Espen Fyhrie og Morten Larssen.

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 48 andelshavere var repræsenteret 15, heraf 2 ved fuldmagt.

Dirigenten oplyste, at bestyrelsens forslag om vedtægtsændring krævede 2/3 flertal af de repræsenterede for at blive vedtaget.

Endvidere oplyste dirigenten, at der var indkommet forslag om valuarvurdering fra Nickie D. Züllchner til behandling under dagsordens pkt. 5.

Ad 2. Bestyrelsens beretning.

Formanden aflagde bestyrelsens beretning:

Vedligeholdelse:

Vi har i samarbejde med Aktuel Byggerådgivning fået udskiftet vores dørtelefoner. Vi kommer til at holde os inden for budgettet.

Dørtelefon: 235.000 kr. (afrundede beløb). Der har været lidt kritik af dørtelefonernes placering. Logikken er, at de er blevet placeret i den side af døren, hvor man åbner døren.

Vi har fået lavet udbudsmateriale på det næste projekt: Stigestreng mv. 4,2 mio. kr.

Herefter vil følgende arbejder blive udført:

Sokkel. 400.000 kr.

Tag: (mangler).

Arbejdsdage:

Vi har i starten af juni afholdt to arbejdsdage som sædvanligt. Vi måtte desværre aflyse vores planlagte grill-arrangement på grund af travlhed blandt bestyrelsens medlemmer.

Antenneaftale

Den ene af vores antenneaftaler er blevet opsagt af leverandøren. Foreningen har ved årets udgang fået en kompensation på 55.000 kr. af TT-Netværket.

Bestyrelsen

Tina Søndergård Madsen udtrådte som suppleant i efteråret på grund af arbejde i udlandet.

Der var ingen spørgsmål til beretningen, som herefter blev taget til efterretning.

Ad 3. Årsrapport.

Revisor gennemgik årsrapporten for 2017/2018 og oplyste, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold.

Han oplyste, at underskuddet ikke var så højt som budgetteret, idet de større vedligeholdelsesarbejder, herunder udskiftning af stigestreng, ikke var igangsat endnu, selv om de var vedtaget på en tidligere generalforsamling.

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.

Ad 4. Budget til godkendelse.

Revisor gennemgik bestyrelsens forslag til driftsbudget 2018/2019, som er uden en stigning i boligafgiften.

Revisor gjorde opmærksom på, at der er afsat 4.807.000 kr. til udskiftning af stigestrenge, faldstammer mv., således som vedtaget på en tidligere generalforsamling.

Uden spørgsmål blev budgettet enstemmigt godkendt.

Ad 5. Forslag.

a. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 7.3, hvorefter andelsbevis udgår.

Dirigenten oplæste forslaget fulde ordlyd, som også fremgår på side 1 i dette referat.

Uden spørgsmål blev vedtægtsændringen enstemmigt vedtaget.

b. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 17, stk. 1 og 2 om vurderingsmand og el- og VVS-tjek ved salg.

Dirigenten oplæste forslaget fulde ordlyd, som også fremgår på side 1 og 2 i dette referat.

En andelshaver var bekymret for, at fx elinstallationerne allerede ved køb af andelslejligheden i sin tid var behæftet med fejl, og at det kunne blive dyrt at skulle lovliggøre dette inden salg. Hertil svarede bestyrelsen, at selvom det ikke havde været et krav tidligere, havde bestyrelsen ved konstatering af ulovlige elinstallationer bedt sælger om at udbedre disse inden salg.

Efter besvarelse af spørgsmål blev vedtægtsændringen enstemmigt vedtaget.

c. Bestyrelsen stiller forslag om elektronisk kommunikation.

Dirigenten oplæste forslaget fulde ordlyd, som også fremgår på side 2 og 3 i dette referat.

Formanden tilføjede, at foruden besparelse på porto, var der også den fordel, at man undgik PostNords forsinkelse med omdeling af posten.

Uden spørgsmål blev forslaget enstemmigt vedtaget.

d. Fra Nickie D. Züllchner, Thorsgade 64, 4.tv. var indkommet forslag om valuarvurdering.

Formanden havde overfor forslagsstilleren skriftligt kommenteret forslaget med oplysning om, at Danbolig tidligere havde foretaget en screening, som havde vist en stigning på 2 mio. kr. i forhold til den offentlige vurdering, og at Danbolig ved den lejlighed havde oplyst, at den offentlige vurdering så fornuftig ud.

Formanden oplyste, at når de budgetterede vedligeholdelsesarbejder er udført i slutningen af 2019, kan bestyrelsen få udarbejdet en screening igen og dér tage stilling til, om der skal udarbejdes en egentlig valuarvurdering til brug for årsrapporten 2018/2019.

Bestyrelsen oplyste, at der gennem årene havde været en stabil boligafgift og andelskrone, men at ejendommen var belånt med 50%, hvilket var højt, hvis man sammenlignede med andre andelsboligforeninger.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at de selv havde udarbejdet en oversigt over kommende vedligeholdelsesarbejder, men at de vil overveje at lade en sådan udføre af en professionel rådgiver.

Konklusionen på valuarvurderingen blev, at generalforsamlingen enstemmigt vedtog, at der i slutningen af 2019 bliver udarbejdet en screening igen, og at der dér tages stilling til, om der skal udarbejdes en egentlig valuarvurdering til brug for årsrapporten 2018/2019.

Ad 6. Valg af bestyrelse.

Dirigenten oplyste, at formand Christoffer Hellmann var på valg, hvorefter han blev genvalgt.

Endvidere oplyste dirigenten, at Espen Fyhrie og Morten Larssen var på valg. Espen Fyhrie og Esther Keller stillede op som kandidater og blev henholdsvis genvalgt og nyvalgt.

Herefter skulle der vælges 2 suppleanter for 1 år. Birgitte Eriksen og René Bodholdt stillede op som kandidater og blev henholdsvis genvalgt og nyvalgt.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

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

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.

- En andelshaver oplevede en stigning i anonyme sedler på døren eller opslagstavlen af truende karakter. Bestyrelsen opfordrede til at undlade at henvende sig anonymt til sine naboer, men i stedet kontakte bestyrelsen, hvis man var utilfreds over noget, hvorefter bestyrelsen ville rette henvendelse til pågældende andelshaver.
- Håndtering af affald, herunder papaffald blev debatteret, og bestyrelsen opfordrer til at følge de angivne retningslinjer, herunder at folde papret sammen, så det fylder mindst muligt i containeren.
- Storskrald blev også debatteret. Bestyrelsen oplyste, at der er et storskraldsrum. Der er derfor ingen grund til at opbevare effekter på hverken hoved- eller køkkentrappe, hvilket er i strid med Brandregulativet.
- Hjemmeside og oprettelse af en facebook-gruppe blev drøftet. Der var ikke stemning for oprettelse af en facebook-gruppe, som let kunne misbruges.
- På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at renovering af bagtrappen ikke havde 1. prioritet, idet andre renoveringsopgaver var vigtigere. Igen blev der opfordret til, at der blev udarbejdet en vedligeholdelsesplan.
- På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at opstart af udskiftning af stigestreng og faldstammer formentlig ville ske i efteråret, og at der forinden ville blive indkaldt til et beboermøde.

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, hævedes generalforsamlingen kl. 20.35.

...oooOooo...

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

31. januar 2019 /hba

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christoffer Hellmann

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-381101144514

IP: 131.165.xxx.xxx

2019-02-01 12:46:46Z

NEM ID 

Niels-Ole Bjørn Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-678473907561

IP: 86.58.xxx.xxx

2019-02-04 09:25:32Z

NEM ID 

Frank Curt Lauritzen Jackson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-893708202420

IP: 109.57.xxx.xxx

2019-02-05 05:04:48Z

NEM ID 

Esther Antreasyan Keller

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-120015284665

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-02-06 14:07:40Z

NEM ID 

Espen Fyhrie

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-779614535930

IP: 2.110.xxx.xxx

2019-02-21 21:29:28Z

NEM ID 

Herman John Bailey

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-217602873622

IP: 77.241.xxx.xxx

2019-02-22 17:19:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3AHYP-C7DTK-NC82D-3NAIW-USELF-E46NB

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>