



A/B Sigurds Minde

Referat af ordinær generalforsamling 25. januar 2018

Torsdag den 25. januar 2018 kl. 19.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i A/B Sigurds Minde, i kælderen ved P.D. Løvs Allé 11A, 2200 København N.

Der var ved fremmøde eller ved fuldmagt repræsenteret 14 af foreningens 48 lejligheder.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse samt fastsættelse af andelskrone. Bestyrelsen indstiller en uændret andelskrone på 24,57 kr.
4. Godkendelse driftsbudget for år 2018 samt fastsættelse af boligafgift. Bestyrelsen forslår uændret boligafgift
5. Indkomne forslag

A.

Bestyrelsen anmoder om bemyndigelse til, at igangsætte en udskiftning af stigstrengene til brugsvand og faldstammer i køkkener. Udgiften til projektet forventes at udgøre 4,2 mio. kr. Projektet skal finansieres ved optagelse af et 30-årigt realkreditlån stort kr. 3.380.000 samt af foreningens opsparede kapital.

B.

Bestyrelsen anmoder om bemyndigelse til, at igangsætte en renovering af ejendommens sokkel med gaden. Udgiften til projektet forventes at udgøre 410.000 kr. der finansieres af foreningens opsparede kapital.

C.

Bestyrelsen forslår følgende ændringer til foreningens vedtægt:

§13, stk. 1 ændres til:

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 linje, begrænset til andelshaverens børn eller forældre, medmindre andelshaveren er berettiget dertil efter § 13, stk. 2 og 13, stk. 3 og 13, stk. 5.

Som ny § 13, stk. 5 og 6 indsættes:

Stk. 5. En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttids- udleje/-udlåne sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Udlejningen må ikke få erhvervs lignende karakter og omfang. Andelshaveren skal bibeholde sin folkeregisteradresse i lejligheden. Hver enkelt korttidsudleje/-udlån skal minimum være af 2 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 3 uger pr. kalenderår (maksimalt 6 uger i alt pr. år). Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Det samlede antal personer over 18 år, der er omfattet af korttids- udlejningen/-udlånet, må ikke overstige antallet af beboelsesrum. Derudover må korttidsudlejningen tillige omfatte indtil 2 børn og unge under 18 år. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens vedtægt, husorden og øvrige regler overholdes af korttidslejer, ligesom andelshaveren hæfter for eventuelle skader på ejendommen eller lejligheden jf. stk. 6.

Stk. 6. Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 5.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer
På valg er Herman Bailey og Frank Jackson
Der skal ligeledes vælges 2 suppleanter for en 1-årig periode
7. Valg af administrator og revisor
8. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Formanden Christoffer Hellmann bød velkommen, præsenterede bestyrelsen, repræsentanterne fra CEJ Ejendomsadministration samt foreningens revisor. Formanden foreslog advokat Niels-Ole Bjørn Pedersen fra CEJ som dirigent og ejendomsadministrator Peter Westerdahl fra CEJ som referent. Da der ikke var andre forslag, blev Niels-Ole Bjørn Pedersen og Peter Westerdahl 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 afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelser samt, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i alle dagsordenens punkter.

Dirigenten konkluderede, at beslutningerne på dagsordenen kunne træffes ved simpelt flertal, dog at forslaget til behandling under punkt 5C kræver kvalificeret flertal for vedtagelse jf. vedtægternes bestemmelser.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Formanden aflagde bestyrelsens beretning:

Det har været et begivenhedsrigt år.

Foreningen laver en aktiv gældspleje med det formål, at få gælden hurtigere nedbragt. Der har været 4 låneomlægninger siden starten af 2015 og gælden er ca. 24,5 mio. Kroner.

Vi har i efteråret allieret os med en rådgiver fra Aktuel Byggerådgivning, da bestyrelsen mangler både tid og faglig indsigt til at løse opgaven selv. Aktuel byggerådgivning har regnet på vores kommende vedligeholdelsesprojekter, som behandles særskilt på generalforsamlingen.

Dørtelefoner: 235.000 kr. (afrundede beløb). Der er ført kabelbakker rundt i ejendommen.

Stigestreng: 4.200.000 kr.

Bagtrapper: 1.500.000 kr.

Sokkel: 400.000 kr.

Herudover er det vurderet hvordan levetiden på taget kan forlænges.

Særligt om stigestreng

Vi har gennem en længere periode haft problemer med vandtrykket i lejlighederne samt skidt i rørene, der sætter sig i blandingsbatterierne. Vi har endvidere været igennem omfattende undersøgelser af vandkvaliteten af det varme forbrugsvand, da der har været konstateret bakterier i vandet.

Bakterierne har været under grænseværdierne, men undersøgelserne har givet anledning til et større arbejde med at få bakterierne ud af rørene.

Vores undersøgelser, der er foretaget sammen med en række eksperter, viser at vores rør i køkkenerne er meget slidte og gamle. Udfordringen er, at de gamle jernrør ruste betydeligt indvendigt, hvilket giver vedligeholdelsesudfordringer ift blandingsbatterierne samtidig med, at det giver udfordringer ift opsamling af bakterier.

På baggrund af de forskellige ekspertvurderinger er det bestyrelsens klare anbefaling, at vi får skiftet stigestreng og faldstammer ud i køkkenerne.

Gård

Vi har fået lavet et bed i midten.

Grillaften

Vi har afholdt arbejdsdage og grill-aften som sædvanlig.

Affald

Vi har været i dialog med Københavns Kommune i to omgange og har fået rokeret rundt på containere og lavet en ny fordeling af de forskellige container-typer. Rododendron I haven. Affaldsproblemer, især pap. Der er kommet flere papcontainere.

Herefter efterlyste dirigenten bemærkninger til den aflagte beretning.

Der var spørgsmål til sokkelreparation. Bindemidlet smuldrer, fordi kalken går i en uheldig kemisk forbindelse i jorden. Soklen skal i stedet pudses op i beton som det er gjort i gården.

Der var spørgsmål til tagreparation. Den flade del er lavet. Mansardtaget skal overfladebehandles og med en forventet levetidsforlængelse på 20 år.

Der blev redegjort for vandproblemet. Mistanke om at bakterieproblemet er opstået ved, at der er kommet vand fra varmeanlægget over til ferskvandstanken. Vi er under grænseværdierne.

Da ikke flere ønskede ordet, konstaterede dirigenten at beretningen var taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse samt fastsættelse af andelskrone Bestyrelsen indstiller en andelskrone på 24,57.

Revisor Jesper Høst Andersen gennemgik i hovedtræk årsrapporten for 2016/17 der var udsendt med indkaldelsen til generalforsamlingen.

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

Årsrapporten for 2016/17 viste et overskud på 1.078.012 kr. Dette var højere end det budgetterede overskud på 791.100 kr. Det skyldtes primært fremskudte vedligeholdelsesarbejder.

Foreningens indtægter stemte i det store hele med de budgetterede.

Ejendommens offentlige vurdering var 48.100.000 kr. pr. 30. september 2017.

Foreningens likviditet udgjorde 2.578.695 kr. pr. 30. september 2017, hvilket var 228.172 højere end sidste år.

Foreningens egenkapital udgør 26.747.005 kr., hvoraf der er hensat 6.019.753 kr. til reserver. Foreningens prioritetsgæld var 23.275.612 kr.

Herefter efterlyste dirigenten bemærkninger til regnskabet.

Der var spørgsmål om en valuarvurdering. Det har tidligere været besluttet ikke at få lavet en valuarvurdering hvis forskellen på denne og den offentlige vurdering lå inde for 10 %. Bestyrelsen tilkendegav at få lavet en fornyet screening af værdien.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var flere spørgsmål og satte årsrapporten til afstemning.

Årsrapporten blev herefter enstemmig godkendt med en andelskrone på 24,57 i overensstemmelse med andelsboliglovens §5, stk. 2 litra c.

4. Godkendelse driftsbudget for år 2017/18 samt fastsættelse af boligafgift.

Revisor Jesper Høst Andersen gennemgik bestyrelsens budgetforslaget for 2017/18 herunder bestyrelsens forslag om uændret boligafgift.

Foreningen budgetterer med indtægter på 2.799.000 kr., driftsudgifter på 6.100.200 kr., finansielle omkostninger på 1.205.000 kr.

Bestyrelsen har budgetteret med 250.000 til løbende vedligeholdelse og 4.845.000 til planlagt vedligeholdelse.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

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

5. Forslag

Dirigenten oplyste, at der var indkommet 3 forslag fra bestyrelsen. Forslagenes fulde ordlyd var udsendt med indkaldelsen, og fremgår på side 1 af dette referat.

A. Bestyrelsens forslag om udskiftning af stigstreng og faldstamme.

Bestyrelsen motiverede sit forslag.

Dirigenten efterlyste kommentarer til det fremsatte forslag, hvorefter der udspandt sig en debat herom.

Der ikke flere ønskede ordet, satte dirigenten forslaget til afstemning.

For stemte 14
Imod stemte 0
Blankt stemte 0

Forslaget var herefter enstemmigt **vedtaget**.

B. Bestyrelsens forslag om bemyndigelse til renovering af ejendommens sokkel mod gaden.

Bestyrelsen motiverede sit forslag.

Dirigenten efterlyste kommentarer til det fremsatte forslag, hvorefter der udspandt sig en debat herom.

Der ikke flere ønskede ordet, satte dirigenten forslaget til afstemning.

For stemte 14
Imod stemte 0
Blankt stemte 0

Forslaget var herefter enstemmigt **vedtaget**.

C. Bestyrelsens forslag om ændring af foreningens vedtægt.

Bestyrelsen motiverede sit forslag.

Dirigenten efterlyste kommentarer til det fremsatte forslag, hvorefter der udspandt sig en debat herom, specielt om længden på perioderne der kan korttidsudlejes. Det blev præciseret at denne bestemmelse er et supplement til bestemmelserne om fremleje, og at det dermed åbner mulighed for korttidsudleje, da dette ikke er tilladt i dag.

Der ikke flere ønskede ordet, satte dirigenten forslaget til afstemning.

For stemte 14
Imod stemte 0
Blankt stemte 0

Forslaget var herefter enstemmigt **vedtaget** i overensstemmelse med vedtægternes § 27, stk. 2.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Herman Bailey og Frank Jackson var på valg og havde tilkendegivet at modtage genvalg.

Der var genvalg til Herman Bailey og Frank Jackson
Som suppleanter var der genvalg til Birgitte Eriksen og nyvalg til Tina Søndergård Madsen

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

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)

7. Valg af administrator og revisor

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

8. Eventuelt

Følgende emner blev debatteret:

Altaner. Formanden svarede at der på nuværende tidspunkt ikke er overvejet et altanprojekt. På grund af pladsforholdene vil man næppe få byggetilladelse til altaner på gårdsiden, og på gadesiden vil kommunen højst tænkeligt kræve at der er symmetri ved at alle lejligheder påføres en altan, så man har en harmonisk facade

Asfalt. Kommunen har overtaget vejene og dermed vedligeholdelsen.

Der blev drøftet oplag på trapper af forskellig art. Ud over at det er generende kunne administrator oplyse, at det også er en overtrædelse af brandvedtægten.

Der blev efterlyst cykeloprydning. Det tages op til arbejdsdagen.

Da der ikke var flere punkter til drøftelse, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt, takkede for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20:30.

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.”

Peter Westerdahl

Referent

På vegne af: CEJ A/S

Serienummer: CVR:29803250-RID:12065266

IP: 86.58.182.34

2018-02-01 11:28:48Z

NEM ID 

Niels-Ole Bjørn Pedersen

Dirigent

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-678473907561

IP: 86.58.182.34

2018-02-01 12:28:47Z

NEM ID 

Morten Warny Larssen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sigurds Minde

Serienummer: PID:9208-2002-2-655337077789

IP: 85.80.254.41

2018-02-01 16:27:49Z

NEM ID 

Frank Curt Lauritzen Jackson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sigurds Minde

Serienummer: PID:9208-2002-2-893708202420

IP: 109.57.63.232

2018-02-02 18:45:04Z

NEM ID 

Christoffer Hellmann

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Sigurds Minde

Serienummer: PID:9208-2002-2-381101144514

IP: 131.165.63.132

2018-02-04 16:39:54Z

NEM ID 

Espen Fyhrie

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sigurds Minde

Serienummer: PID:9208-2002-2-779614535930

IP: 2.110.82.91

2018-02-04 19:41:41Z

NEM ID 

Herman John Bailey

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sigurds Minde

Serienummer: PID:9208-2002-2-217602873622

IP: 77.241.136.62

2018-02-09 17:03:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ODZ37-H54WD-VG4UV-G822M-LJHMV-V6F6L

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>