



REFERAT

fra ordinær generalforsamling i A/B Sigersted
torsdag den 28. maj 2015, kl. 18.00 i
Vesterbro Kulturhus, Lyrskovgade 4, 3. sal, lokale 6, 1758 København V

46 andelshavere af 109 andelshavere (svarende til 42 %) var repræsenteret heraf 7 ved fuldmagt.

Administration Danmark var repræsenteret ved Lars Sørensen og Thomas Lyng, og for advokatfirmaet Svejgaard Galst Qwist deltog Pernille Thrane.

Dagsordenen var følgende:

| | |
|--|---|
| 1. Valg af dirigent og referent | 1 |
| 2. Bestyrelsens beretning | 1 |
| 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten | 1 |
| 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften..... | 2 |
| 5. Indkomne forslag..... | 3 |
| 6. Valg til bestyrelsen..... | 5 |
| 7. Eventuelt..... | 5 |

Bestyrelsesformand Louise Fenger bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent

Lars Sørensen fra Administration Danmark blev valgt som dirigent uden modkandidater.

Thomas Lyng fra Administration Danmark blev valgt som referent uden modkandidater.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

2. Bestyrelsens beretning

Beretningen var udsendt sammen med indkaldelsen, og den blev taget til efterretning uden spørgsmål eller kommentarer.

3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten

Thomas Lyng gennemgik regnskabet for 2014, og der var bl.a. følgende bemærkninger:

- Regnskabsmaterialet er udarbejdet af tidligere administrator. Det er både afstemt af ny administrator og efterfølgende gennemgået af revisor.



- Administratorerklæringen indeholder forbehold om, at den helt grundlæggende sammenhæng mellem boligafgift og indskud mangler - der er forslag med herom til generalforsamlingens godkendelse med henblik på at få dette bragt i orden.
- Flot regnskab med overskud på kr. 958.000, selvom låneomkostninger for kr. 228.000 er udgiftsført i året.
- Der er kun brugt kr. 232.000 til vedligeholdelse - nok fordi der har været travlt med altanprojekt og reovering af vinduer.
- Vinduesprojekt bliver samlet kr. 2,6 mio. som tages af bufferen i 2015.
- Altanprojekt afsluttes i 2015, således at der fremover kommer et tilgodehavende for altaner, der direkte modsvares af et lån. Det skal ikke påvirke andelskronen.
- Egenkapital og indskud er påvirket af 2 sager, hvor 6. sale er inddraget.
- Ejendommen er aktiveret til værdi, jf. valuar - værdi af individuelle forbedringer indgår ikke i valuarvurderingen - herunder udvidelser af 6. sal.
- Realkreditlån er omlagt i 2014 til en rente på 3,1 % og dette lån er allerede omlagt igen i 2015 til et nyt lån med en rente på 2,2 %
- Nøgleoplysningsskema er anført ud fra areal, jf. BBR, og de kan kun bruges til at vise de gennemsnitlige tal for andelene, der jo opgøres ud fra indskud, der stammer fra de oprindelige lejeværdier fra foreningens stiftelse.
- Ny andelskrone indstillet med en lille stigning til **kr. 321,07** pr. indskudskrone.

Der blev spurgt til, hvad udgiften til konsulent på kr. 53.290 vedrørte - det skulle lige undersøges efterfølgende.

Revisor har oplyst, at saldoen til konsulent er fremkommet således:

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Honorar vedr. gårdrenovering | kr. 4.071,00 |
| Godkendelse indeklima | kr. 7.968,75 |
| Besigtigelse badeværelse | kr. 3.750,00 |
| Valuarvurdering | kr. 12.500,00 |
| A4 arkitekter | kr. 21.250,00 |
| Ekstra regning A4 | <u>kr. 3.750,00</u> |
| I alt | <u>kr. 53.289,75</u> |

Regnskab og indstillet andelskrone blev enstemmigt **godkendt**.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Thomas Lyng gennemgik budgettet for 2015, og der var følgende kommentarer:

- Boligafgiften udgør kr. 0,98 pr. indskudskrone pr. måned, idet tidligere vedtaget stigning på 2 % allerede er gennemført pr. 1. januar 2015.
- Budget til trapperengøring og vinduespolering er nedsat.
- Udgift til gårdlauget er uden det forslag, der behandles efterfølgende.
- Løbende vedligeholdelse har et budget på kr. 1,1 mio.



- Udgift til anden rådgivning er ikke indsat i budgettet, men der kommer nogle ekstra udgifter til oprydning, som dog samlet set hentes hjem på andre budgetposter.
- Vinduesprojekt afsluttes med yderligere kr. 1,4 mio. i 2015, og dermed kommer i alt kr. 2,6 mio. til at blive udgiftsført i 2015 - det tages fra bufferen i regnskabet.
- Renter og afdrag på realkreditlån er før den nye låneomlægning, som bestyrelsen er bemyndiget til at gennemføre pr. 1. juli 2015, og som vil give yderligere besparelser i fremtidig drift. Der er tale om fastforrentet lån med afdrag over 30 år.
- Foreningen har en meget god økonomi med balance mellem indtægter og udgifter.

Det blev anført, at boligafgiften igen skal stige med 2 % pr. 1. januar 2016, hvor den uden varsel vil blive opkrævet med kr. 1,00 pr. indskudskrone pr. måned.

Budgettet blev enstemmigt **godkendt**.

5. Indkomne forslag

Forslag 1 - vedtægtsændring § 3 A - mail

Andenbehandling af bestyrelsens forslag som ny § 3A i vedtægterne blev modificeret, så man skriftligt skulle melde sig **til** ordningen (i stedet for at man skriftligt skulle anmode om at slippe for den).

Forslaget med ændring til skriftlig tilmelding blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 - vedtægtsændring § 8.3 - altaner

Bestyrelsens forslag om færdiggørelse af vedtægts bestemmelser om altan blev gennemgået, og 1. afsnit blev korrigeret, så teksten "eller har foretaget indfrielse af restgælden" blev fjernet.

Forslaget blev med denne ændring **enstemmigt vedtaget**, og skal på ny generalforsamling, inden det kan vedtages endeligt.

Forslag 3 - ny vedtægt § 14.5.1 - tjek af el og vvs

Bestyrelsen havde foreslået, at nuværende praksis skulle indarbejdes i vedtægterne.

Det blev præciseret, at bestyrelsen bestemmer, hvem der skal foretage disse tjek, og at de skal være anmærkningsfrie, inden en vurdering kan bestilles. Andelshaver bestemmer fortsat selv, hvem man vil have til at udføre selve arbejdet.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**, og skal på ny generalforsamling, inden det kan vedtages endeligt.

Forslag 4 - ny vedtægt § 15 b - køb af tagarealer

Bestyrelsen havde i samråd med administrator og advokat foreslået, at nuværende procedure for andelshaveres køb af tagarealer skulle indarbejdes i vedtægterne, og



advokat Pernille Trane gennemgik hele forslaget, hvor der var følgende modifikationer:

- Stk. 2 – tilføjelse umiddelbart inden sidste punktum: "om muligt". Køkkentrappe kan først nedlægges, hvis der ikke er brug for denne adgang til loft.
- Stk. 5 - forbedring afskrives med 2 % efter saldoprincippet, så restværdi ender på 36,42 % efter 50 år. Foreningen afholder efterfølgende udgift til vedligeholdelse af vinduer, og det blev derfor præciseret, at denne forbedring ikke afskrives med 2 % men følger ABF's normale afskrivning herfor.

Det blev anført, at andelshaverne betaler 10 % af andelskroneværdien, og at man efterfølgende har 100 % af værdien. Der betales fuld boligafgift i forhold til det nye indskud, og det sker 6 måneder efter byggetilladelsen er givet. Det blev ligeledes præciseret, at tagterrasser også ville give nyt indskud.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**, og skal på ny generalforsamling, inden det kan vedtages endeligt.

Forslag 5 - ensretning af boligafgift i forhold til indskud

Bestyrelsen havde i samråd med administrator og advokat foreslået, at alle boligafgifter pr. 1. juli 2015 blev ensrettet i forhold til indskud. Konsekvens for alle andelshavere var anført i det medsendte bilag.

Advokat Pernille Trane oplyste, at andelshaverne, jf. § 6, stk. 1 i vedtægterne, har andel i formuen i forhold til indskud, og at man, jf. § 8, stk. 2, skal betale boligafgift i samme forhold. Dette er den helt grundlæggende andelstanke, så det er nødvendigt, at der bliver gjort noget, for at få foreningen tilbage på rette vej.

Forslaget blev ved skriftlig afstemning **vedtaget** med 35 for, 1 blank og 10 imod, og boligafgiften bliver dermed ensrettet pr. 1. juli 2015 med kr. 0,98 pr. indskuds-krone.

Forslag 6 - bemyndigelse til bestyrelsen vedr. ensretningen

Bestyrelsen havde i samråd med administrator og advokat indstillet forslaget om, at bestyrelsen skulle være bemyndiget til at forhandle og indgå aftale med 3 konkrete andelshavere om nedsættelse af indskud, og i den forbindelse at tilbagebetale andelshaverne, det de evt. har betalt for denne nedsatte værdi.

Det blev anført, at foreningen kunne komme til at betale en erstatning til andelshaverne, såfremt de kunne dokumentere at have betalt for meget ved købet, og at dette ville komme til at påvirke foreningens likviditet og buffer i andelskronen. Herudover har én andelshaver dom for, at der skal betales en lavere boligafgift for 6. salen, og det vil også komme til at indgå i forhandlingerne.

Det blev anført, at bestyrelsen ikke bare skulle bemyndiges til at forhandle, men at de rent faktisk skulle indgå forhandlinger, og bestyrelsen bekræftede, at det også var planen. Såfremt der ikke kunne indgås en aftale, kan det i sidste ende betyde, at en evt. tvist skal afklares ved domstolene.



Forslaget blev ved skriftlig afstemning **vedtaget** med 38 for, 4 blanke og 4 imod.

Forslag 7 - renovering af gården

Gårdlauget havde fremsat forslag om en renovering for kr. 393.000, hvoraf foreningens andel udgør 55 % - beløbet er udover det allerede vedtagne budget.

Det blev oplyst, at den anden forening allerede havde vedtaget forslaget på deres generalforsamling, så hvis også det blev vedtaget her, kunne det blive sat i gang i august eller september (efter sommerferien).

Forslaget blev ved skriftlig afstemning **vedtaget** med 1 imod, 2 blanke og resten for.

Forslag 8 - tilladelse til at holde hund og kat

Janne Lynnerup havde fremsat forslag om ændring af husorden, så man fik lov til at holde hund og kat.

Efter en kort debat kom det til skriftlig afstemning, hvor forslaget **faldt** med 14 for, 2 blanke og 28 imod.

6. Valg til bestyrelsen

Niels Erik Nielsen og **Maria Kehlet Wade** blev genvalgt for 2 år uden modkandidater.

Bestyrelsen er dermed fortsat sammensat således:

| | |
|--|--------------|
| Formand Louise Fenger | på valg 2016 |
| Bestyrelsesmedlem Signe Toft | på valg 2016 |
| Bestyrelsesmedlem Sara Tangmose Larsen | på valg 2016 |
| Bestyrelsesmedlem Maria Kehlet Wade | på valg 2017 |
| Bestyrelsesmedlem Niels Erik Nielsen | på valg 2017 |

Som suppleant for 1 år valgtes uden modkandidater:

1. suppleant: **Anne Roust Møller**

7. Eventuelt

Følgende punkter blev drøftet under eventuelt:

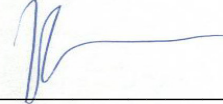
- Fællessug til emhætter og badeværelser virker ikke optimalt, selvom der er brugt en del penge på justeringer. Det er ikke lovligt at vælge en anden løsning, så der bør gøres noget, så det kommer til at virke.
- Bestyrelsen vil snart få lavet en ny tilstandsrapport for ejendommen, og her vil man også bede om at få en vurdering af, hvad der kan gøres ved fællessugeanlægget.
- Renteudgifter kan, jf. brev om altaner, medtages på selvangivelsen, men hvordan gør man det? Administrator vil oplyse, hvordan man skal gøre det (rubrik 44 - lån med mere end 2 ejere).



Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 21.00.

København, den 5. juni 2015

Formand Louise Fenger:



Dirigent Lars Sørensen:

