



## BESLUTNINGSREFERAT

fra ordinær generalforsamling i AB Sigersted  
tirsdag den 8. maj 2018, kl. 18.00 på  
Forsøgsstationen, den store sal, Sønder Boulevard 81, 1720 København V

56 andelshavere af 108 (svarende til 51,9 %) andelshavere var repræsenteret heraf 5 ved fuldmagt.

Administration Danmark var repræsenteret ved Lars Sørensen.

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 .....	2
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften .....	2
5. Indkomne forslag.....	2
6. Valg til bestyrelsen .....	7
7. Valg af revisor.....	7
8. Valg af administrator.....	7
9. Eventuelt.....	7

Bestyrelsesformand Louise Fenger bød velkommen.

### 1. Valg af dirigent og referent

Lars Sørensen fra Administration Danmark blev valgt som dirigent og referent uden modkandidater, og han konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne. Han oplyste, at der ville blive lavet et beslutningsmødereferat.

### 2. Bestyrelsens beretning

Beretningen var udsendt sammen med indkaldelsen, og der var følgende kommentar:

- Ingen bemærkninger til beretningen.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.



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

Lars Sørensen gennemgik regnskabet for 2017, og der var bl.a. følgende bemærkninger:

- Årets resultat kr. 1.575.046

Regnskab og indstillet andelskrone på kr. 445 pr. indskudskrone blev enstemmigt **godkendt**.

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

Lars Sørensen gennemgik budgettet for 2018.

- Forslag 9 om at sænke boligafgift med 5% pr. 1. juli 2018 kom til behandling under dette punkt.

Budgettet blev **godkendt** med en sænkning af boligafgiften til kr. 0,99 pr. indskudskrone pr. 1. juli 2018.

### 5. Indkomne forslag

#### Forslag 1 – tilføjelse til vedtægternes § 3, stk. 5.

Bestyrelsen foreslog en udvidelse af vedtægternes § 3, stk. 5.

#### Nyt stk. 5

*"Hver andelshaver kan kun eje én andel, dog kan en andelshaver, der driver en forretning i foreningens ejendom tillige eje en boligandel. **Køber man en bolig internt via § 13.2.B, så må man maksimalt i 3 måneder eje to boliger.**"*

#### Nuværende

Hver andelshaver kan kun eje én andel, dog kan en andelshaver, der driver en forretning i foreningens ejendom tillige eje en boligandel.

Forslaget blev **vedtaget** på 1. behandlingen, med 3 nej, 5 blank og resten for.

Forslaget skal således andenbehandles på næstkommende generalforsamling, før det er endeligt besluttet.

#### Forslag 2 – ændring af vedtægternes § 13, stk. 2 litra B

Bestyrelsen foreslog, at tilbud om lejligheder via den interne venteliste fremover sker via mail.

**Nyt stk. 2, litra B**

*"Bliver en andel ledig og ikke bliver overdraget efter denne paragrafs stk. 2 litra A, skal denne tilbydes øvrige andelshavere til intern rokering og herefter hjemmeboende børn over 18 år, der ikke tidligere er fraflyttet ejendommen. **Tilbud skal ske via administrator, der med 8 dages frist sender opslag ud på mail, til dem der har ladet sig opskrive på en liste hos administrator. Er der flere interesserede, har den, der har boet længst i ejendommen, fortrinsret.**"*

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget** på 1. behandlingen.

Forslaget skal således andenbehandles på næstkommende generalforsamling, før det er endeligt besluttet.

**Forslag 3 – tilføjelse til vedtægternes § 15, stk. 2**

Bestyrelsen foreslog, at foreningens mangeårig praksis med opkrævning af ind- og fraflytningsgebyr indskrives i vedtægterne.

**Nyt stk. 2**

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrager refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller -auktion. **Foreningen opkræver hos overdrager og/eller erhverver et ind- og/eller fraflytningsgebyr. Gebyr fastlægges af bestyrelsen.**

Forslaget blev **vedtaget** på 1. behandlingen, med 1 nej og resten for.

Forslaget skal således andenbehandles på næstkommende generalforsamling, før det er endeligt besluttet.

**Forslag 4 – ændring af vedtægternes § 11, stk. 1 og tilføjelse af nyt stk. 4 og 5**

Bestyrelsen ønskede i vedtægterne at give mulighed for korttidsudlejning og foreslog følgende tilføjet til vedtægternes § 11:

**Nyt stk. 1**

11.1 En andelshaver må hverken helt eller delvis overlade brugen af boligen til andre end medlemmer af sin husstand, medmindre han er berettiget dertil efter **stk. 2-4.**

**Nyt stk. 4**

*En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst 1/2 år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie- og fritidsmæssige formål. Hver andelshaver har ret til at udleje sin lejlighed i højst 5 fremlejeperioder, og fremlejeperioderne kan sammenlagt højst udgøre 5 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de*



Øvrige beboere i opgangen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for, at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. § 12.

#### **Nyt stk. 5**

Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, såfremt andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 4.

Forslaget blev **vedtaget** på 1. behandlingen, med 11 nej, 5 blank og resten for.

Forslaget skal således andenbehandles på næstkommende generalforsamling, før det er endeligt besluttet.

#### **Forslag 5 – gældsbreve hos visse andelshavere for altanlån**

Foreningen hjemtog i juni 2015 et realkreditlån til at finansiere de andelshavere, der valgte at få altanerne finansieret, jf. vedtagne vilkår for de nye altaner. Det fremgår af vedtægternes § 8, stk. 3, at ydelsen for lånet følger lejligheden, og at ny andelshaver kan vælge at fortsætte med lånet, ligesom det også fremgår, at andelshaverne har ret til at indfri egen andel af lånet.

Selvom der oprindeligt var sammenhæng mellem det hjemtagne realkreditlån og summen af tilgodehavenderne hos de andelshavere, der har fået altanerne finansieret, er der formelt set tale om to forskellige ting, der ikke har noget med hinanden at gøre, og efter anbefaling fra revisor, er det nu vigtigt at få præciseret den rette sammenhæng:

- Realkreditlånet har en rente på 3,0% og bidrag på 0,5%, og det afdrages over 30 år. Lånet er hjemtaget af andelsboligforeningen som helhed, og det medtages i årsregnskabet som et almindeligt realkreditlån.
- Foreningen kan beslutte, om lånet skal omlægges eller indfries, uden at det påvirker gældsbrevene hos andelshaverne.
- Andelshavere, der har fået altanerne finansieret, har et gældsbrev til foreningen, hvor der beregnes en rente på 3,5% p.a. ud fra månedlige ydelser/renter, jf. udarbejdede amortisationstabeller for hver type lån:
  - a) lån kr. 83.722 med en månedlig ydelse på kr. 396,27
  - b) lån kr. 109.199 med en månedlig ydelse på kr. 516,86
  - c) lån kr. 121.699 med en månedlig ydelse på kr. 576,02
  - d) lån kr. 127.949 med en månedlig ydelse på kr. 605,61
- Andelshaverne kan til enhver tid vælge at indfri sit gældsbrev til kurs 100 og afholder selv udgifter hertil.
- Renten på gældsbrevet ligger fast på 3,5% i hele løbetiden.
- Andelshavere, der har et gældsbrev til foreningen, vil hvert år pr. 31/12 få fremsendt et årsbrev med årets renteudgift (kan fradrages på andelshavers selvangivelse – man skal selv sørge for at indberette dette) og aktuel restgæld. Andelshaverne bliver opkrævet et årligt gebyr på kr. 125 herfor.
- Ved salg af andel, kan ny andelshaver vælge at indtræde i gældsbrevet.



Bestyrelsen bad generalforsamlingen om at godkende ovenstående, som formelt allerede er gældende praksis.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**

#### **Forslag 6 – låneomlægning altanlån**

Bestyrelsen ønskede generalforsamlingens bemyndigelse til at omlægge realkreditlån i det kommende år. Bemyndigelsen omfatter følgende:

- Opsigelse af eksisterende lån.
- Hjemtage nye realkreditlån med fast rente og afdrag.
- Ændre løbetiden til en ny periode på 20 eller 30 år.
- Nedbringe den samlede gæld ved at bruge overskydende midler.
- Indgå fastkursaftaler samtidig med opsigelse af lån.
- Det forudsættes, at der kan opnås en besparelse i ydelsen.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**

#### **Forslag 7 – ekstra tilskud til Gårdlavet**

Gårdlavet foreslog, at foreningen giver et ekstra tilskud i 2018 på kr. 20.000 til opsparing til klatrestativ. Den anden forening har ligeledes godkendt samme beløb.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**

#### **Forslag 8 – loftsrum – indstillet af andelshaver Niels Erik Nielsen**

Andelshaver Niels Erik Nielsen foreslog, at retningslinjer for indretning af eksisterende loftrum til beboelse ændres til følgende:

Efter 30. september 2018 kan andelshavere af 4. sals og 5. sals lejligheder beliggende under eller til siden for eksisterende loftrum erhverve disse af foreningens fællesarealer for indretning til beboelse.

Arealet over eventuelle fællesarealer, herunder hovedtrappe og køkkentrappe deles ligeligt mellem de berørte andelshavere.

Efter 30. september 2018 kan foreningen AB Sigersted gennemføre istandsættelse af alle eller dele af eksisterende loftarealer til boligkvadratmeter under forudsætning af, at sådanne projekteringer er vedtaget på en forudgående generalforsamling. Dette med efterfølgende salg til andelshavere, til brug for fællesarealer til andelshavere eller til ekstra opbevaringsrum (leje) til andelshavere for øje.

Forslaget **faldt** med 1 blank og resten imod.



### **Forslag 9 – boligafgift – indstillet af andelshaver Sara Tangmose Larsen**

Andelshaver Sara Tangmose Larsen foreslog, at boligafgiften sænkes med 5% fra 1. juli 2018.

Forslaget blev behandlet og **vedtaget** under punkt 4.

### **Forslag 10 – lås – indstillet af andelshaver Sara Tangmose Larsen**

Andelshaver Sara Tangmose Larsen foreslog, at låsen i gennemgangen fra gården til Sigerstedgade ved nr. 15 fjernes.

Forslaget blev **faldt med** 4 ja, 5 blank og resten imod.

### **Forslag 11 – tørretumbler – indstillet af andelshaver Janne Lynnerup**

Andelshaver Janne Lynnerup foreslog, at der investeres i en tørretumbler mere. Electrolux har fortalt, at en tørretumbler med 10 kg. kapacitet vil koste kr. 35.000 inkl. opsætning og moms.

I forlængelse heraf blev det foreslået, at tørrerummet udenfor kunne overdækkes, så man kan tørre tøj der - også i regnvejr.

Forslaget blev **vedtaget** med 5 nej, 14 blank og resten for.

### **Forslag 12 – hundehold – indstillet af andelshaver Janne Lynnerup**

Andelshaver Janne Lynnerup foreslog, at det er tilladt at holde hund i lejlighederne, det er strengt forbudt at lufte hunde i gården og at lade dem opholde sig der. Gården skal fortsat være hundefri, for at tilgodese se alle beboere.

Forslaget **faldt** med 10 ja, 3 blank og resten imod.

### **Forslag 13 – loppemarked – indstillet af andelshaver Mette Næsby og Sugasini Sooriyakumaran**

Andelshaver Mette Næsby og Sugasini Sooriyakumaran foreslog, at der i foreningen afholdes et årligt loppemarked i gården for foreningens beboere samt venner og bekendte af disse.

Loppemarkedet vil finde sted én gang om året på en dato, som fastsættes af et loppemarkedsudvalg i samarbejde med Gårdlauget.

Loppemarkedet vil vare fra kl. 10-17.

Forslaget er vendt med A/B Skjalm Hvide, som er positive.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**



## 6. Valg til bestyrelsen

Formand Louise Fenger, bestyrelsesmedlem Signe Toft og Anne Roust Møller blev alle genvalgt for 2 år uden modkandidater.

### Bestyrelsen er dermed sammensat således:

Formand Louise Fenger	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Signe Toft	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Anne Roust Møller	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Maria Kehlet	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Elsa Brander	på valg 2019

### Som suppleant for 1 år valgtes uden modkandidater:

1. suppleant: Pia Schjoldann
2. suppleant: Mathias Vejen

## 7. Valg af revisor

DataRevision blev enstemmigt genvalgt.

## 8. Valg af administrator

Administration Danmark blev enstemmigt genvalgt.

## 9. Eventuelt

Følgende punkter blev drøftet under eventuelt:

- Maria spurgte, om der var stemning for indkøb af nyt bordtennisbord, og det var der – Gårdlauget lovede at kigge på sagen.
- Distortion – der vil igen i år blive sat kasser op og måske hegn, hvis nogen vil hjælpe. Der efterlyses vagter til portene, så har du interesse, så henvend dig til bestyrelsen.
- Spørgsmål til bestyrelsen angående Facebook og oprettelse af en beboerprofil. Bestyrelsen opfordrede nogen til at oprette en sådanne profil til foreningen.
- Opråb til dem, der ikke ved det, så har det siden 2008, været lovpligtig med HFI-relæ i den enkelte lejlighed.
- Vigtig oplysning: der er pt. cykeloprydning på foreningens ejendom.
- Stor tak til bestyrelsen for det flotte arbejde.



Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20.45.

København, den 8. maj 2018.

Formand Louise Fenger:

Dirigent Lars Sørensen: