



BESLUTNINGSREFERAT

fra ordinær generalforsamling i AB Sigersted
onsdag den 8. maj 2019, kl. 18.00 på
Forsøgsstationen, den store sal, Sønder Boulevard 81, 1720 København V

58 andelshavere af 108 (svarende til 53,7%) andelshavere var repræsenteret heraf 13 ved fuldmagt.

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	2
6. Valg til bestyrelsen	3
7. Valg af revisor	4
8. Valg af administrator	4
9. Eventuelt	4

Bestyrelsesformand Louise Fenger bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent

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

2. Bestyrelsens beretning

Beretningen var udsendt sammen med indkaldelsen, og der var følgende spørgsmål og kommentarer:

- Ventilationsprojekt er igangsat – information følger.
- En andelshaver er blevet ekskluderet som følge af ulovlig fremleje. Det blev oplyst, at andelshaver havde fået flere advarsler først.
- Lydmåling mod Ingerslevgade – grænsen fra kommunen er ikke overskredet.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

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

Thomas Lyng gennemgik regnskabet for 2018:

- Regnskab uden overraskelser med overskud på kr. 1.787.211
- Reserverne (bufferen) er øget lidt til kr. 9.976.372
- Andelskronen indstillet til kr. 480 pr. indskudskrone.



- Skema med centrale økonomiske nøgleoplysninger blev fremlagt.

Regnskabet blev enstemmigt **godkendt**.

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

Thomas Lyng gennemgik budgettet for 2019:

- Uændret boligafgift på kr. 0,99 pr. md. pr. indskudskrone.
- Ydelse på realkreditlån er før låneomlægningen pr. 1. juli 2019, hvor løbetiden er uændret ydelsen lavere. Renten bliver 1,6% fremover.
- Likviditetsunderskud på kr. 463.147, der tages fra opsparede midler.
- Kolonnen med alternativt budget er kun til information for hvordan tallene ville se ud, såfremt forslag om altaner blev vedtaget.

Budgettet blev uændret boligafgift blev enstemmigt **godkendt**.

5. Indkomne forslag

Forslagene er vedlagt dette referat i deres fulde form.

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

Andenbehandling af forslag om maksimal periode med to boliger på 3 måneder blev **vedtaget** med 1 imod, 1 blank og resten for, og det indføres i vedtægterne.

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

Andenbehandling af forslag om at intern venteliste fremover modtager mails i stedet for opslag blev **vedtaget** med 1 imod, 1 blank og resten for, og det indføres i vedtægterne.

Andelshavere som ønsker at få mails om ledige boliger, skal tilmelde sig ved at sende en mail til venteliste@admdk.dk

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

Andenbehandling af forslag om ind- og fraflytningsgebyr (praksis gennem mange år) blev enstemmigt **vedtaget**, og det indføres i vedtægterne.

Det blev oplyst, at der ikke er en plan for at vedligeholde opgangene, men det forventes, at de ser pæne ud.

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

Andenbehandling af forslag om korttidsudlejning blev **vedtaget** med 1 imod, 1 blank og resten for, og det indføres i vedtægterne.

Forslag 5 – fælles altanløsning

Bestyrelsens forslag om tilbagekøb af eksisterende altaner og obligatorisk opsætning/udskiftning af nye altaner, hvor det er teknisk muligt blev drøftet:

- Alle altaner tilhører foreningen og medtages i den samlede ejendomsværdi og giver større andelskrone for alle.
- Alle altaner skal vedligeholdes af foreningen.
- Nyt varigt altanbidrag, som alle nye altaner skal betale.



- Oprindelige altaner på gadesiden er ikke omfattet og de får ikke altanbidrag.
- Valgfrit for lejligheder i stuen, om de vil have fransk altan, og det blev anført, at man ikke senere har ret til at komme med på samme vilkår.
- Thomas Lyng fra Administration Danmark gennemgik økonomien i forslaget, og gennemgik herunder den ekstra vejledende kolonne i budgettet.
- Adem Akgül fra Plan 1 gennemgik den tekniske del af altanforslaget, herunder at kommunen forventes at godkende altanernes størrelse i forlængelse af det eksisterende projekt, så alle altaner ser ens ud. Der blev fremvist tegninger over de nye altaner på projektor, og der blev omdelt kopier.
- Enkelte hjørnelejligheder vil få problem med køkkenerne bag vinduerne, hvor altandøren skulle ligge. Det blev anført, at bestyrelsen måtte finde et kompromis for disse få lejligheder, så den samlede plan kunne gennemføres.
- Måske mulighed for senere at udskifte franske altaner med spanske?
- Plan 1 oplyste, at priserne var forsigtigt opgjort og burde kunne holde.
- Måske nyt altanprojekt kunne køre samtidig med vinduerne, så der kunne spares penge på lift/stillads.
- Evt. muligt at foreslå nye vinduer, så de blev vedligeholdelsesfri (træ/alu)?
- Støjniveau i gården vil nok stige en smule.
- Tidshorisonten for projektet, hvis det vedtages, vil Plan 1 straks gå i gang – der må forventes en del sagsbehandlingstid hos kommunen, og der vil gå op til 1½ år inden arbejdet kan igangsættes.
- Såfremt forslaget vedtages på efterfølgende generalforsamling, vil der straks ske tilbagekøb af altaner – dvs. hurtigst muligt efter vedtagelsen, og nyt altanbidrag vil blive opkrævet samtidig. De nye altaner vil først blive opkrævet altanbidrag, når projektet er nået så langt, at det ekstra realkreditlån skal hjemtages.

Forslaget blev **vedtaget** 50 for, 2 nej og 4 blanke, og der var således et meget stort flertal på 96% af ja/nej stemmer. Det skal på en ekstraordinær generalforsamling for at blive endeligt vedtaget.

Forslag 6 – bemyndigelse til omlægning af realkreditlån

Forslag om bemyndigelse til låneomlægning blev enstemmigt **vedtaget**.

Forslag 7 – varslingsanlæg

Bestyrelsen foreslog opsætning af varslingsanlæg i foreningens opgange indenfor en ramme på kr. 439.875 blev **trukket**, og bestyrelsen vil arbejde videre med projektet og få et tilbud med til en senere generalforsamling.

Forslag 8 – tilladelse til at holde hund i AB Sigersted

Janne Lynnerup og Nina Dam Bro foreslog at det skal være tilladt at holde hund med nogle restriktioner og det gav anledning til nogen debat.

Forslaget blev **faldt** med 7 for, 11 blanke og resten imod.

6. Valg til bestyrelsen

Elsa Brander og bestyrelsesmedlem Maria Kehlet blev begge genvalgt for 2 år uden modkandidater.

Mathias Vejen blev valgt for 1 år uden modkandidater.



Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Formand Louise Fenger	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Mathias Vejen	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Anne Roust Møller	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Maria Kehlet	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Elsa Brander	på valg 2021

Som suppleant for 1 år valgtes uden modkandidater:

1. suppleant: Pia Schjoldann
2. suppleant:

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:

- 25-års jubilæum i gårdlavet - fest for hele gården den 16. august 2019.
- Mailordning virker godt - 31 er ikke med endnu - kræver blot at man siger OK til at være med til administrator.
- Hegn ved Skjalm Hvides Gade - nogle vil gerne hjælpe.
- Pas på med at korttidsudleje ved Distortion.
- Cyklister bruger fortov som cykelsti.
- Husk at få tilladelse fra bestyrelsen ved renovering af lejlighed. Især ved bad, hvor bestyrelsens rådgiver skal komme og tjekke vådrumsmembranen. Bygningsreglement skal overholdes - det gælder også ved udvidelse af badeværelset.
- Vingave som tak til gårdlavet og vaskeriarbejdet.
- Tak til Signe med blomster for bestyrelsesarbejdet.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 20.50.

København, den 20. maj 2019.

Formand Louise Fenger:

Dirigent Lars Sørensen:



Forslag

til ordinær generalforsamling i AB Sigersted

onsdag den 8. maj 2019

Andenbehandling af bestyrelsens **forslag 1-4** om vedtægtsændringer.

Da forslagene blev vedtaget på ordinær generalforsamling den 8. maj 2018, kan forslagene på ordinær generalforsamling vedtages med et flertal på mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er fremmødt. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

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

Bestyrelsen foreslår 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.

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

Bestyrelsen foreslår, 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.***

Nuværende

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 bestyrelsen, der med 8 dages frist opslår andelen til salg i ejendommens opgange. Er der flere interesserede, har den der har boet længst i ejendommen, fortrinsret.



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

Bestyrelsen foreslår, at foreningens mangeårige 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 kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et ind- og/eller fraflytningsgebyr. Gebyr fastlægges af bestyrelsen.***

Nuværende

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.

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

Bestyrelsen ønsker i vedtægterne at give mulighed for korttidsudlejning og foreslår følgende tilføjelse til vedtægternes § 11:

Nyt stk. 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**.*

Nuværende stk. 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 og stk. 3.

Nyt stk. 4

En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ 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.

Forslag 5 – fælles altanløsning

Opsætning af altaner til alle – tilbagekøb af de eksisterende, så ejendommen stiger i værdi

Der blev i 2015 opsat 63 altaner for kr. 6.653.748, hvor nogle andelshavere selv har betalt, mens andre har lånt pengene af foreningen via et gælds-brev (rente 3,5%).

Disse altaner er jf. § 8,3 i vedtægterne individuelle forbedringer, der afskrives lineært over 30 år, og de medtages i dag hos de enkelte andelshavere i salgssager, hvor værdierne dog bliver nedskrevet over 30 år.

Idet der løbende kommer ønske om opsætning af nye altaner, **foreslår bestyrelsen en samlet altanløsning for foreningen**, hvor foreningen skal eje alle altaner, og hvor andelshavere med altan betaler et altanbidrag for både brug og vedligeholdelse.

Det bliver dermed obligatorisk for alle at få en altan, hvor det teknisk er muligt på 1. sal til 4. sal, mens det i stueetagen er valgfrit for den enkelte andelshaver, om man skal have en fransk altan, hvor det er teknisk muligt.

Forslaget medfører, at foreningen samtidig med etablering af nye altaner tilbagekøber de 63 altaner, der blev opsat i 2015, for de oprindelige anskaffelsessummer, således alle altaner fremover behandles ens. Dermed bliver altanerne også medregnet i den samlede ejendomsværdi, så alle får glæde af merværdien i andelskronen.

Forslagets samlede budgetramme udgør **kr. 16.136.802**, som foreslås finansieret således:

- kr. 5.071.959 er restgæld på gælds-breve pr. 31/12-18, som fradrages inden tilbagebetaling.
- kr. 4.819.757 tages fra opsparede midler
- kr. 6.245.086 finansieres som provenu på nyt realkreditlån med fast rente og afdrag over 30 år.

Den nye samlede altanløsning har følgende forudsætninger:

1. Det bliver obligatorisk, at der opsættes altaner til alle, hvor det er teknisk muligt. Dog bliver det valgfrit for de enkelte andelshavere i stueetagen, om de ønsker en fransk altan.
2. Opsætning af 27 nye altaner og eventuelle 20 nye franske altaner for en samlet budgetramme inkl. udskiftning af altandøre på **kr. 9.009.204**.
3. Tilbagekøb af 63 altaner fra 2015 for **kr. 6.653.748**, hvor ejere med gælds-brev vil få fratrasket restgælden jf. ydelsesoversigten. Restgælden på gælds-breve var pr. 31/12-18 kr. 5.071.959.



4. Gamle altandøre udskiftes til nye døre i denne forbindelse, og dette vil høre med under det nye altanbidrag. Der er afsat **kr. 473.850** hertil.
5. Der bruges kr. 4.819.757 af foreningens opsparede likviditet, så foreningen kan hjemtage et nyt realkreditlån med et provenu på op til kr. 6.245.086. Dette lån bliver et fastforrentet lån med afdrag over 30 år, og den årlige ydelse ved nuværende renteniveau udgør kr. 320.000.
6. Ejendomsretten til altanen tilhører efterfølgende foreningen og vil give en merværdi for alle andelshavere i andelskronen fremadrettet. Ved salg af andelsbolig vil der således ikke være tale om en forbedring for den enkelte lejlighed.
7. Værdien af altaner samt restgæld på det nye realkreditlån vil fremover blive medtaget i det samlede regnskab og det vil dermed indgå i den samlede andelskroneopgørelse for alle andelshavere.
8. Alle andelshavere med nye altaner vil fremadrettet, blive opkrævet et særskilt altanbidrag jf. nedstående priser. Det er samme pris for de tilbagekøbte altaner og de nye der skal opføres.
9. De gamle oprindelige altaner på gadesiden skal **ikke** betale altanbidrag. Disse altaner tilhører fortsat foreningen.
10. Vedligeholdelse af nye altaner er indeholdt i det nye altanbidrag, og det er fortsat foreningen der står for vedligeholdelse af **alle** altaner.
11. Andelskronen forventes uændret idet foreningens valuar har vurderet, at ejendommens værdi vil stige tilsvarende.
12. Basisboligafgiften foreslås at blive nedsat med 9% fra nuværende kr. 0,99 til kr. 0,90 pr. indskudskrone pr. md.
13. Månedligt altanbidrag fastsættes til **kr. 400** for en altan og **kr. 150** for en fransk altan, og det vil herefter være en permanent altanboligafgift fremadrettet.
14. Ved enhver fremtidig ændring af basisboligafgiften eller altanbidrag, vil alle procentvise ændringer skulle gennemføres ens for begge bidrag – betalingerne vil dermed blive låst i forhold til hinanden.
15. Stuelejligheder der ikke vælger fransk altan i denne omgang, har ikke ret til efterfølgende at få en fransk altan og dermed komme ind under den nye ordning.

Bestyrelsen har til hensigt at hjemtage et fastforrentet realkreditlån med afdrag over 30 år, hvor et tillægslån med provenu på op til kr. 6.245.086 forventes at få en årlig ydelse på kr. 320.000, men det afhænger af rente/kurs på lånet, når det hjemtages.

Det er en forudsætning for forslaget, at der kan opnås finansieringstilsagn herfor.

I budget for 2019 er der indsat en ekstra kolonne for hvordan foreningens økonomi vil se ud efter gennemførelse af altanforslaget.

Økonomi for andelshavere med altan

Altan bidrag - kr. 400 pr. md.

Fransk altan bidrag – kr. 150 pr. md. (valgfrit)

Oprindelige altaner på gadesiden – kr. 0 pr. md.

Samlet overblik over økonomien i altanforslaget



	Altan	Fransk altan		Beløb
Etablering af nye altaner	27	20	7.903.554	
Udskiftning af altandøre, 21 stk.			1.105.650	
				9.009.204
Udskiftning af altandøre, 9 stk.				473.850
Hjemkøb af altaner fra 2015	61	2		6.653.748
Mellemsum	88	22		16.136.802
Restgæld gældsbreve pr. 31/12-18				-5.071.959
Brug af opsparede midler			-5.722.779	
Likviditet i budget 2019			463.147	
Likviditet til forslag om varslingsanlæg			439.875	
				-4.819.757
Provenu på nyt realkreditlån				6.245.086

Forslag 6 – bemyndigelse til omlægning af realkreditlån

Bestyrelsen bemyndiges til helt eller delvist at omlægge de nuværende realkreditlån med fast rente og afdrag, såfremt det kan give en besparelse i ydelsen ved uændret løbetid, og det nye lån kan så blive på en ny 30-årig afdragstid.

Forslag 7 – varslingsanlæg

Bestyrelsen foreslår opsætning af varslingsanlæg i foreningens opgange med en samlet økonomisk ramme på kr. 439.875 i henhold til vedlagte bilag fra ThoMa El ApS.

Beløbet finansieres af opsparede midler og kan indeholdes i bufferen, så der er ingen ændring af boligafgift og andelskrone.

Forslag 8 – tilladelse til at holde hund i AB Sigersted

FORSLAG TIL AB SIGERSTED'S GENERALFORSAMLING 8. MAJ 2019

FORSLAG: TILLADELSE TIL AT HOLDE HUND I AB SIGERSTED



- Forslagsstillers fulde navn, adresse:

Janne Lynnerup, Ingerslevsgade 142, st.tv, 1705 Kbh. V.

Nina Dam Bro, Ingerslevsgade 138, 1.th., 1705 Kbh V.



- Dato for forslaget: 30.4.19
- Udspecificering af forslaget:
- Er sætningen "Moar og faaaar, må vi ikke godt få en hund?" også en gammel kending hjemme hos jer? Måske skulle vi i vores andelsforening imødekomme vores børns og vores eget ønske om at vokse op eller leve sammen med vores alle sammen (næsten da;-) yndlings-kæledyr: Hunden:-

Vi har strammet op om forslagene fra sidste år med følgende restriktioner.

Restriktioner:

1. Max 1 hund pr andel.

2. max 3 hunde pr opgang, eller max 20% hunde af foreninges andele

3. Hvor må hunden være og ikke være: Hunden må ikke være i fælles gård og på fællesarealer andet end fortrappen kortvarigt, når hunden skal ud og luftes. Hunde må altså ikke være i gården - ej heller i snor. Dvs hunden skal udelukkende frem og tilbage ad fortrappen.

Der skal generelt tages hensyn til de andre andelshavere, på samme måde som vi er gode til at tage hensyn til hinanden i gården og på vores altaner.

Håber I med disse ovennævnte restriktioner vil stemme JA til dette forslag om at tillade hund i vores andelsforening. Mange venlige hilsner og på snarligt gensyn til Generalforsamlingen ☺☺ (Nina kan desværre ikke deltage)

Mvh

Nina Dam Bro og Janne Lynnerup