



## A/B Sigurds Minde

### Referat af ordinær generalforsamling 2023

Tirsdag den 7. februar 2023 kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Sigurds Minde i Kingos Kirkes lokaler beliggende Jagtvej 127, st.th., 2200 København N.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport 2021/2022, herunder gennemgang af nøgleoplysningskema bilag 4 og fastsættelse af andelskrone.  
Bestyrelsen foreslår en forhøjelse af andelskronen til 56,15, som skal være gældende til næste generalforsamling.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2022/2023 til godkendelse.  
Bestyrelsen stiller forslag om en boligafgiftsstigning på 3% til ikrafttræden 1. marts 2023 til dækning af prisstigninger på de løbende driftsudgifter samt ønske om at øge opsparingen til større fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Vedligeholdelsesplan vedlægges til orientering.
5. Forslag, herunder  
5.a.  
Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 24.5, således at "§ 12, stk. 1" ændres til "§ 15.2.a".  
Herefter har § 24.5 følgende ordlyd:  
"Når et medlem ikke efter påkrav fra bestyrelsen efterlever reglerne i **§ 15.2.a**".
6. Valg til bestyrelse:  
Bestyrelsen består p.t. af:

Christoffer Hellmann, formand	P.D. Løvs Allé 11, 2. th.	(på valg i 2024)
Espen Fyhrie	Thorsgade 64, 1. th.	(på valg i 2024)
Clara Naumann	P.D. Løvs Allé 11A, 2.th.	(på valg i 2024)
Frank Jackson	Thorsgade 66, 4. tv.	(på valg i 2023)
Aiman Hosseinian	P.D. Løvs Allé 11B, 1.th.	(på valg i 2023)

Suppleanter:

René Bodholdt, 1. suppleant	P.D. Løvs Allé 11, 1.sal	(på valg i 2023)
Anne Wessberg, 2. suppleant	P.D. Løvs Allé 11A, 1.sal	(på valg i 2023)

Bestyrelsesmedlemmerne Frank Jackson og Aiman Hosseinian er på valg.  
Der skal også vælges 1-2 suppleanter.
7. Valg af administrator og revisor.
8. Eventuelt.

Formand Christoffer Hellmann bød forsamlingen velkommen, herunder velkommen til juridisk konsulent Niels-Ole Bjørn Pedersen og Helle Britt Andersson, begge fra CEJ Ejendomsadministration A/S og revisor Susanne Michaelsen fra Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab samt arkitekt Klaus Lundbak fra Rytter Ark Group A/S. Herefter gik formanden over til dagsordenen.

### **Ad 1. Valg af dirigent og referent.**

Formanden foreslog 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 45 andelshavere var repræsenteret 15, heraf 1 ved fuldmagt.

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

Dirigenten gjorde opmærksom på, at i henhold til vedtægten skal generalforsamlingen afholdes inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb, hvilket vil sige inden den 31. januar. Dirigenten påpegede imidlertid, at bestemmelsen er en ordensforskrift, der i den givne situation ikke havde nogen betydning i forhold til generalforsamlingens lovlighed.

### **Ad 2. Bestyrelsens beretning.**

Formanden berettede om begivenhederne i årets løb og nævnte herunder at foreningen brugte ca. 50.000 kr. hvert år på sortering og afhentning af storskrald.

Den skriftlige beretning var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, og følger vedlagt dette referat.

Herefter orienterede bestyrelsesmedlem Frank Jackson suppleret af arkitekt Klaus Lundbak om følgende kommende større vedligeholdelsesarbejder:

- **Den skrå del af taget** er slidt og står foran en udskiftning inden for 3-5 år til en udgift på p.t. ca. 5 mio. kr. Det blev oplyst, at jo længere tid man ventede med udskiftningen, skulle man tage højde for store reparationsudgifter, idet en reparation af taget krævede, at der blev opstillet stillads hver gang der skulle ske en reparation. På forespørgsel blev det oplyst, at der ikke kan etableres nye boliger, som kunne finansiere tagprojektet, idet eksisterende loftsrum skulle erstattes af kælderrum, hvilket der ikke var mulighed for. Arkitekten oplyste, at det kunne overvejes at etablere en tagterrasse, og at udgiften hertil ville være på ca. 2 mio. kr.

- **Ombygning af varmeanlægget** fra 1-strengsanlæg til 2-strengsanlæg inkl. efterisolering af vinduesbrystninger, hvorved der kunne spares ca. 20% i varme. Foreningen ville kunne undgå af blive opkrævet en strafafgift af Hofor på grund af for dårlig afkøling.
- Frank Jackson orienterede om, at Hofor arbejder på at nedbringe **kalkindholdet** i vandet. Bestyrelsen vil derfor afvente med at gøre yderligere i forbindelse med tilkalkning af blandingsbatterier mv.
- Formanden orienterede om, at **ventilationssystemet** ikke var beregnet til, at emhætter blev tilsluttet dertil, idet det skabte overtryk. Så i stedet for at suge ud, blæste ventilatoren beskidt luft ind i lejlighederne. Der skulle derfor på en senere generalforsamling tages beslutning om, hvorvidt det skulle være tilladt at tilslutte sin emhætte til ventilationen.
- **Renovering af bagtrapper** vil koste ca. 1,5 – 2 mio. kr.  
Frank Jackson indskød en bemærkning om, at det ikke er tilladt at hensætte affald på bagtrappen eller i mellemgangen på grund af tiltrækning af rotter. Affaldet måtte blive i ens lejlighed, indtil man tog det med ned til affaldscontaineren.
- **Gadedøre** vil blive renoveret i 2023 for ca. 300.000 kr. Dette beløb er afsat i budgettet.

Formanden orienterede om, at alle disse projekter, med undtagelse af renovering af gadedørene, krævede, at de blev præsenteret på en senere generalforsamling til beslutning herom.

Efter besvarelse af spørgsmål, blev beretningen taget til efterretning.

### **Ad 3. Årsrapport.**

Dirigenten præsenterede forslaget og gav ordet videre til revisor.

Revisor gennemgik herefter årsrapporten for 2021/2022 og oplyste, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold.

Revisor orienterede om, at der var blevet solgt en udlejet lejlighed, hvorved indtægten af boligafgift var højere end budgettet, og tilsvarende var indtægten på boliglejen lavere.

Revisor oplyste også, at der var reserveret ca. 20,3 mio. kr. til eventuelt fald i valuarvurderingen og til kursudsving samt til fremtidig vedligeholdelse, uden at det ville have indvirkning på andelskronen.

Revisor oplyste, at bestyrelsen foreslår en andelskrone på 56,15.

En andelshaver ønskede ikke, at andelskronen skulle stige og oplyste, at bare i løbet af de 10 år, som hun havde boet i foreningen, var andelsværdien steget til det dobbelte og nævnte, at hun

ikke ville have haft mulighed for at købe lejligheden, hvis andelsværdien havde været så høj. Hun var klar over, at det var billigt at bo i foreningen, når man sammenlignede med andre.

Efter besvarelse af spørgsmål konstaterede dirigenten, at der var flertal for at sætte bestyrelsens forslag til andelskrone til afstemning. Årsrapporten blev herefter godkendt med en andelskrone på 56,15. En andelshaver stemte imod at forhøje andelskronen. Andelskronen på 56,15 skal være gældende uændret til næste generalforsamling.

Revisor gennemgik nøgleoplysningsskema bilag 4 "*Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen*". Nøgleoplysningsskema bilag 4 er indsat i årsrapporten.

#### **Ad 4. Budget til godkendelse.**

Dirigenten præsenterede forslaget og nævnte, at den fremtidige vedligeholdelse, jf. den udsendte vedligeholdelsesplan, var gennemgået af bestyrelsen under dagsordenens pkt. 2. Herefter gav dirigenten ordet videre til revisor.

Revisor gennemgik bestyrelsens forslag til driftsbudget 2022/2023 og oplyste, at den foreslåede stigning i boligafgiften var indregnet i budgettet.

Revisor gjorde opmærksom på, at der er budgetteret med 350.000 kr. til løbende vedligeholdelse og 320.000 kr. til ekstraordinær vedligeholdelse til bl.a. reovering af gadedøre.

Budgettet blev godkendt med en stigning i boligafgiften på 3% pr. 1. marts 2023.

Herefter forlod revisor mødet.

#### **Ad 5. Forslag, herunder**

**Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 24.5, således at "§12, stk. 1" ændres til "§ 15.2.a".**

Dirigenten præsenterede forslaget og tilføjede, at det kunne vedtages med 2/3 flertal af de fremmødte i henhold til vedtægtens bestemmelse herom.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

#### **Ad 6. Valg af bestyrelse.**

Dirigenten oplyste, at Frank Jackson og Aiman Hosseinian var på valg. Begge tilkendegav at modtage genvalg. Anne Retz Wessberg stillede også op som kandidat. Efter skriftlig afstemning blev Frank Jackson og Anne Retz Wessberg henholdsvis genvalgt og valgt.

Herefter skulle der vælges 2 suppleanter for 1 år. Aiman Hosseinian og René Bodholdt stillede op som kandidater og blev henholdsvis valgt og genvalgt som 1. og 2. suppleant.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Christoffer Hellmann, formand	P.D. Løvs Allé 11, 2.th.	(på valg i 2024)
Espen Fyhrie	Thorsgade 64, 1.th.	(på valg i 2024)
Clara Naumann	P.D. Løvs Alle 11A, 4.th.	(på valg i 2024)
Frank Jackson	Thorsgade 66, 4.tv.	(på valg i 2025)
Anne Retz Wessberg	P.D. Løvs Alle 11A, 1.sal	(på valg i 2025)

Suppleanter:

Aiman Hosseinian, 1. suppleant	P.D. Løvs Alle 11B, 1.th.	(på valg i 2024)
René Bodholdt, 2. suppleant	P.D. Løvs Allé 11, 1.sal	(på valg i 2024)

#### **Ad 7. Valg af administrator og revisor.**

CEJ Ejendomsadministration A/S og Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

#### **Ad 8. Eventuelt.**

Der var ingen bemærkninger til dette punkt.

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, hævedes generalforsamlingen kl. 19.30.

...oooOooo...

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

20. februar 2023 /hba

## Formandens beretning

Det har været et fint år for foreningen, der har været kendetegnet ved en stabil og normal drift af ejendommen.

### Vedligeholdelse

#### Husets tag

Vi konstaterede i efteråret 2021, at der var huller i taget på hjørnet mellem P. D. Løvs Allé og sidegaden. Vi har i samarbejde med Rytter Ark Group og Graae & Hilmand gennemført et større reparationsarbejde, hvilket medførte en forholdsvis stor post på vores vedligeholdsbudget. Vi havde taget forbehold for dette i budgetlægningen.

Overslaget på en renovation af vores tag fra arkitekt blev udskudt grundet stigende priser og mangel på materialer.

#### Varmesystem

Energipriserne vokser, og foreningen planlægger at optimere vores aldrende varmesystem. Planen for vedligehold indeholder en udskiftning af hele varmesystemet. Bestyrelsen har planlagt besøg primo 2023 fra en varmeingeniør.

#### Bagtrapper

Der er indhentet en estimeret pris på renovering af bagtrapperne. Renovering af bagtrapperne indgår også i planen for vedligehold på et senere tidspunkt.

#### Opgangsdøre

Der er indhentet tilbud på opgangsdørene. Hvis der skal laves en komplet afrensning og restaurering af dørene, vil der indgå flere miljøtekniske udfordringer, da dørene er gamle og ikke er blevet afrenset før. Bestyrelsen har dog ikke været helt tilfredse med tilbuddet, og vi afsøger fortsat mulighederne for restaurering af dørene.

#### Ventilation

Vi har tidligere fået monteret nye motorer til centralventilationen, men vi har fortsat udfordringer grundet beboeres tilslutning af emhætter til trækkanalerne. Situationen er ikke holdbar og skal løses for at få et stabilt ventilationssystem.

#### Diverse alm. vedligehold

Vi har generelt en del løbende vedligehold, da vores bygning er opført i 1906.

Blandt årets arbejde kan nævnes reparation af vores reposer på bagtrapperne, hvor der havde samlet sig en del fugt under, hvilket bevirkede, at den del af gulvet var meget blødt og i dårlig stand. Vi har i den forbindelse også fået opsat ventilation under bagtrapperne.

### Affaldssortering

Vores ene affaldsspand til plastik blev ofte overfyldt hurtigt. Vi har derfor i samarbejde med Københavns Kommune fået justeret antallet af de forskellige beholdere i affaldskælderen.

### Arbejdsdage

Vi fik afholdt to arbejdsdage i foreningen herunder rydning af et loftsrum fra en tidligere lejer.

Bestyrelsen er tilfreds med årets indsats og takker de deltagende andelshavere, der havde mulighed for at hjælpe med.

### **Opdatering af gården og gaden**

Vi fik med afsæt i bestyrelsen etableret et gårdudvalg, der i løbet af året har fået opdateret vores møblement i gården og fået blomster og beplantning fornyet, herunder opsat blomster foran opgangsdørene.

### **Sociale arrangementer – Sommerfest & julegløgg**

Vi har med succes afholdt to arrangementer i løbet af året. I august fik vi afholdt et herligt grill-arrangement, og i december blev der serveret æbleskiver og gløgg i gården.

For første gang nogensinde i foreningens levetid havde vi også fornøjelsen af et juletræ i gården.

### **Valuarvurdering, salg og fremleje**

#### Ny valuarvurdering

Vi har som reglerne foreskriver fået gennemført en ny vurdering, og det er bestyrelsens anbefaling, at vi med den nye vurdering hæver vores andelskrone.

Bestyrelsen anbefaler endvidere, at vi samtidig hæver det nuværende niveau af reserver for imødegåelse af værdiforringelse.

Anbefalingerne tager afsæt i, at vurderingen af ejendommen er steget en anelse – men at andelskronen også kan hæves væsentligt på baggrund af et betydeligt kursfald på vores lån. Det er bestyrelsen vurdering og anbefaling, at vi generelt skal tage forbehold for markedsudsving og derfor ikke skal benytte hele værdien af kursgevinsten ift værdifastsættelse af andelskronen.

#### Salg

Vi har i året solgt en lejlighed i P.D. Løvs Alle 11B, som tidligere har været udlejet. Salget skete på baggrund af en proces med opslag i ejendommen, åbent hus og købsindstillinger fra andelshaverne.

#### Fremleje

Bestyrelsen har løbende foretaget undersøgelse af potentiel fremleje af andelslejligheder i strid med reglerne. Det er bestyrelsens klare opfattelse, at reglerne om fremleje skal overholdes, så vi ikke oplever, at andelsforeningen benyttes som udlejningsejendom.

### **Økonomi**

Det er bestyrelsens vurdering, at vi kommer tilfredsstillende ud af året, og at foreningen generelt har en stabil drift og en sund økonomi.

Samtidig er det bestyrelsens vurdering og anbefaling, at vi kigger fremad og iværksætter de nødvendige tiltag, der sikrer, at vi også står stærkt i de kommende år. Bestyrelsen stiller derfor forslag om en boligafgiftsstigning på 3% til ikrafttræden 1. marts 2023 til dækning af prisstigninger på de løbende driftsudgifter samt ønske om at øge opsparingen til større fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Venlig hilsen og på vegne af bestyrelsen  
Christoffer Hellmann, formand for bestyrelsen

# 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

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

Serienummer: PID:9208-2002-2-381101144514

IP: 94.147.xxx.xxx

2023-02-20 14:07:16 UTC



## Frank Curt Lauritzen Jackson

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

Serienummer: 5a9c0292-61c8-4d71-8a11-2b3edd7fc601

IP: 109.58.xxx.xxx

2023-02-20 18:42:40 UTC



## Niels-Ole Bjørn Pedersen

### Dirigent

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration A/S

Serienummer: 933edbce-8ac8-48fb-98d7-a9f7ee405974

IP: 178.72.xxx.xxx

2023-02-21 10:29:48 UTC



## Anne Retz Wessberg

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

Serienummer: 767a6e4e-8aee-46d1-83ec-e9491b713d5b

IP: 95.166.xxx.xxx

2023-02-21 13:45:27 UTC



## Clara Christine Elbæk Naumann

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

Serienummer: 0605568d-8a01-46cf-818e-e77e85e1d0b1

IP: 109.57.xxx.xxx

2023-02-28 10:46:19 UTC



## Espen Fyhrie

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

Serienummer: 3c2b9e16-084b-438c-8c67-4230a02919b0

IP: 2.105.xxx.xxx

2023-02-28 14:08:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: EU5ZY-CFFSY-D66UX-C3U2Q-3DFT4-NZLEP

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>