



A/B Sigurds Minde
CVR-nr. 21227641
Referat af ordinær generalforsamling 2024

Torsdag den 1. februar 2024 kl. 18.00 blev der holdt 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 2022/2023, herunder gennemgang af nøgleoplysningsskema bilag 4 og fastsættelse af andelskrone.

Bestyrelsen foreslår en uændret andelskrone på 56,15, som skal være gældende til næste generalforsamling.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2023/2024 til godkendelse.
Bestyrelsen stiller forslag om en boligafgiftsstigning på 3% til ikrafttræden 1. marts 2024 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 for om ændring af vedtægtens § 13, stk. 4, som p.t. har følgende ordlyd:

"Al fremleje skal ske på en af andelsboligforeningen udarbejdet midlertidig lejekontrakt. Bestyrelsen skal godkende fremlejetager og betingelserne for fremlejemålet. Bestyrelsens eventuelle underkendelse af fremlejetager og betingelserne for fremlejemålet skal altid være objektivt og sagligt begrundet."

ønskes ændret til følgende ordlyd. Ændringen fremgår med fremhævet skrift:

Al fremleje skal ske på en af **andelshaveren udarbejdet tidsbegrænset** lejekontrakt. Bestyrelsen skal godkende fremlejetager og betingelserne for fremlejemålet. Bestyrelsens eventuelle underkendelse af fremlejetager og betingelserne for fremlejemålet skal altid være objektivt og sagligt begrundet.

- 5.b. Indkomne forslag.

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 2025)
Anne Wessberg	P.D. Løvs Allé 11A, 1.sal	(på valg i 2025)

Suppleanter:

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

Formand Christoffer Hellmann er på valg og villig til genvalg.

Bestyrelsesmedlemmerne Espen Fyhrie og Clara Naumann er på valg og begge er villige til genvalg.

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. 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 14, heraf 1 ved fuldmagt.

Ad 2. Bestyrelsens beretning.

Formanden berettede om begivenhederne i årets løb. Den skriftlige beretning var udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, og følger vedlagt dette referat.

Formanden gennemgik de forskellige punkter i beretningen og tilføjede til **ventilation**, at en af udfordringerne også var, at andelshavere/lejere med eget udstyr tilsluttede sig til ventilationen.

Til punktet om udskiftning af **blandingsbatterier** i badeværelset oplyste bestyrelsesmedlem Frank Jackson, at der er fundet en løsning, og at man kan kontakte bestyrelsen for at få mulige løsningsforslag.

Til punktet om **tag** tilføjede formanden, at teknisk rådgiver nu var så langt, at der skulle indhentes tilbud fra håndværkere, men at kun 2 firmaer var mødt frem. Teknisk rådgiver havde oplyst foreningen, at det var svært at få håndværkere til at afgive tilbud, idet der var mangel på håndværkere. Formanden nævnte også, at bestyrelsen havde fravalgt muligheden for udskiftning af loftsrum på grund af prisen. Hertil tilføjede dirigenten, at hvis der blev udskiftet til trådbure, var dette at foretrække af hensyn til brandsikkerheden. Formanden oplyste, at hvis tagprojektet blev billigere, ville bestyrelsen genoverveje udskiftningen af loftsrum, og at dette vil blive forelagt en generalforsamling.

Formanden tilføjede om **asbestsaneringen**, at hovedentreprenøren vil lægge en plan for asbestsaneringen. Hvis man havde effekter på loftet, som havde værdi for en, ville det være en god idé at opbevare disse effekter i egen lejlighed, indtil tagprojektet var færdigt. Denne opfordring var uanset om man var en af de berørte loftsrum i forhold til asbest, for der kunne ske en uforudset skade i forbindelse med tagprojektet. Formanden tilføjede, at når tilbud modtages, vil bestyrelsen udsende en tidsplan mv., og hvis man havde spørgsmål til projektet, var man velkommen til at kontakte formanden eller Frank Jackson 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 2022/2023 og oplyste, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold.

Revisor orienterede om, at udgiften til el var steget i forhold til sidste år. Dirigenten tilføjede, at det formentlig ville udligne sig til næste år, idet elpriserne havde været høje i starten af regnskabsperioden, men at prisen havde stabiliseret sig igen.

Revisor oplyste også, at der var reserveret ca. 21 mio. kr. til værdiforringelse samt til fremtidig vedligeholdelse, uden at det ville have indvirkning på andelskronen.

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

På forespørgsel oplyste dirigenten, at det er en sund forening, og at regnskabsåret havde vist et overskud på ca. 493.000 kr., som blandt andet skyldes, at når der skete boligafgiftsstigning var det til dækning af stigning i de løbende driftsudgifter og til opsparing til fremtidig vedligeholdelse.

Formanden supplerede med at oplyse, at der var et indestående i banken på ca. 10 mio. kr. efter optagelse af lån, som var til brug for taget og fremtidig vedligeholdelse. En del af beløbet er indsat på en aftalekonto, hvorved foreningen har opnået en fordelagtig renteindtægt.

Efter besvarelse af spørgsmål konstaterede dirigenten, at der var enstemmighed for at sætte bestyrelsens forslag til andelskrone til afstemning. Årsrapporten blev herefter godkendt med en andelskrone på 56,15, som skal være gældende til næste generalforsamling.

Revisor gennemgik nøgleoplysningskema bilag 4 "*Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen*".

Ad 4. Budget til godkendelse.

Revisor gennemgik bestyrelsens forslag til driftsbudget 2023/2024 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 7.561.300 kr. til ekstraordinær vedligeholdelse, som omfatter tidligere vedtaget tagrenovering og renovering af gadedøre.

Budgettet blev godkendt med en stigning i boligafgiften på 3% pr. 1. marts 2024.

Ad 5. Forslag, herunder

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 13, stk. 4.

Dirigenten præsenterede forslaget, som også fremgår af side 1 i dette referat og tilføjede, at vedtægtsændringen kunne vedtages med 2/3 flertal af de repræsenterede i henhold til vedtægtens bestemmelse herom.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 6. Valg af bestyrelse.

Dirigenten oplyste, at formand Christoffer Hellmann var på valg og villig til genvalg og blev uden modkandidater genvalgt.

Dirigenten oplyste også, at bestyrelsesmedlemmerne Espen Fyhrie og Clara Naumann var på valg og villige til genvalg, hvorefter begge uden modkandidater blev genvalgt.

Herefter skulle der vælges 2 suppleanter for 1 år. René Bodholdt og Birgitte Eriksen 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 2026)
Espen Fyhrie	Thorsgade 64, 1.th.	(på valg i 2026)
Clara Naumann	P.D. Løvs Alle 11A, 4.th.	(på valg i 2026)
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:		
René Bodholdt, 1. suppleant	P.D. Løvs Allé 11, 1.sal	(på valg i 2025)
Birgitte Eriksen, 2. suppleant	Thorsgade 66, 2.th.	(på valg i 2025)

Ad 7. Valg af administrator og revisor.

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

Ad 8. Eventuelt.

En andelshaver oplyste, at hun havde besvær med at få sin cykel op af slisken fra kælderen. Bestyrelsen vil undersøge andre muligheder, eventuelt om der var mulighed for at få overdækket cykelstativet på P.D. Løvs Allé.

Formanden oplyste, at hvis man har spørgsmål, kan man altid kontakte bestyrelsen pr. mail.

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, hævedes generalforsamlingen kl. 19.00.

...oooOooo...

Dette referat er underskrevet digitalt af dirigenten og bestyrelsen og fremgår af sidste side.

2. februar 2024 /hba

Formandens beretning

Det har været et tilfredsstillende år for foreningen, der har været kendetegnet ved en stabil og normal drift af ejendommen. Det var også et år, hvor foreningen fik vedtaget en større renovering af taget samt tilhørende finansiering.

Vedligeholdelse

Husets tag

På baggrund af et større reparationsarbejde på vores tag i 2021 gennemførte vi en udredning af tagets tilstand i samarbejde med Rytter Ark Group. På en ekstraordinær generalforsamling i juni 2023 besluttede foreningen at gennemføre en renovering og udskiftning af den skrå del af taget. Foreningen besluttede ved samme lejlighed ikke at gennemføre en opførsel af en tagterrasse eller solpanelssystem. Projektet finansieres via optagelse et nyt lån samt opsparede midler.

Efteråret er gået med projektering, og det forventes, at udbuddet gennemføres primo 2024. Selve renoveringen gennemføres umiddelbart efter og forventes færdig i sommeren 2024.

Tagprojekt – nye loftsrum

Bestyrelsen drøftede ifm tagrenoveringen at få udskiftet vores loftsrum men nåede til den konklusion, at det ikke vil være en prioritet at gå videre med i forhold til andre projekter på vores vedligeholdelsesliste.

Projektet er dog byggeteknisk skitseret og tages med i udbudsmaterialet på tagprojektet. Derved kan vi få en pris på det og tage det med i vores videre overvejelser.

Asbests

I forbindelse med forundersøgelser til vores tagprojekt blev der i efteråret fundet asbest på loftet. Vi fik foretaget flere undersøgelser for at indkredse det berørte område, og vi har kunnet indkredse det til hjørnet mellem Thorsgade og P. D. Løvs Allé.

Dansk Miljøanalyse er ved at udfærdige en plan for sanering. Vi håber at kunne gennemføre denne, inden tagprojektet går i gang.

Varmesystem

Vi fik i foråret estimeret på forventet varmemodringer ved et nyt tostrengt varmeanlæg. De var ikke så gunstige som forventet, hvilket sammen med det forestående tagprojekt fik bestyrelsen til at sætte projektet i bero.

Opgangsdøre

Bestyrelsen var i dialog med en ny og kompetent leverandør til renovering af vores gadedøre. Leverandøren valgte desværre efter et stykke tid at trække sig fra processen pga manglende ressourcer, og vi blev slået tilbage til start. Det er bestyrelsen forhåbning at kunne genoptage processen i det nye år.

Ventilation

Det var heller ikke muligt at få indhentet særlige ventilationskompetencer til udbedring af vores ventilationsanlæg. Men det lykkedes at få genstartet anlægget, og det virkede et godt stykke tid efter hensigten for derefter at gå i stå igen. Det kører igen, men der er en udfordring med, at anlægget ikke genstarter efter strømsvigt i ejendommen. Det er fortsat bestyrelsens plan at få hele anlægget set igennem, når det er muligt at få de rette kompetencer på besøg. Det bliver dog ikke samtidig med, at vi kører tagprojektet.

Blandingsbatterier i badeværelser

Blandingsbatterierne i badeværelserne har længe været en udfordring, når de skal skiftes ud. Rørlægningen er ikke tidssvarende, og man kan ikke umiddelbart som beboer vælge mellem nyere standardblandingsbatterier, når man ønsker en udskiftning.

Bestyrelsen har drøftet en andelsforeningsfinansieret omlægning af rør/blandingsbatterier, så beboerne lettere kan skifte til nyere blandingsbatterier. Af hensyn til foreningens økonomi og jf. foreningens generelle vedtægter om vedligehold, besluttede bestyrelsen, at der ikke vil være en finansiering af dette fra foreningens side.

Diverse alm. Vedligehold

Der har som altid været en del løbende vedligehold. Vi kan ikke løbe fra, at vores bygning er opført i 1906.

Arbejdsdage

Vi fik som planlagt afholdt to arbejdsdage i foreningen. Bestyrelsen er glade for årets indsats og takker de deltagende andelshavere, der havde mulighed for at hjælpe med.

Sociale arrangementer – Sommergrill & julegløgg

Vi har afholdt to sociale arrangementer i løbet af året. I august blev det til et grill-arrangement, og i december blev der serveret æbleskiver og gløgg i gården.

Vi havde også i år fornøjelsen af et juletræ i gården.

Valuarvurdering, salg og fremleje

Ny valuarvurdering

Vi har som reglerne foreskriver fået gennemført en ny vurdering, som lød på en begrænset stigning på 100.000 DKK. Det er bestyrelsens anbefaling, at vi med den nye vurdering bibeholder vores nuværende andelskrone.

Salg

Vi har i løbet af regnskabsåret (1. oktober 2022 til 30. september 2023) haft fire salg af andele, herunder en sammenlægning af to andelslejligheder.

Velkommen igen til de nye beboere i foreningen.

Økonomi

Det er bestyrelsens vurdering, at vi kommer tilfredsstillende ud af året, og at foreningen generelt har en stabil drift og en sund økonomi. Året bød dog også på en lånoptagelse af et 5% fastforrentet kontantlån med afdrag til renovering af skiffertaget. Det medvirker til, at vores driftsbudget påvirkes af yderligere finansielle udgifter.

Det bestyrelsens fortsatte vurdering og anbefaling, at vi kontinuerligt 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 2024 til dækning af prisstigninger på de løbende driftsudgifter samt finansielle udgifter. Herudover ønsker bestyrelsen, at foreningen fortsat har mulighed for at fortsætte opsparingen til større fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Den har senest vist sig nyttig i forbindelse med tagprojektet.

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde
Serienummer: 0605568d-8a01-46cf-818e-e77e85e1d0b1
IP: 77.241.xxx.xxx
2024-02-21 10:08:04 UTC



Christoffer Hellmann

Bestyrelsesformand

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde
Serienummer: 9ba1b2ac-29b9-4f27-8102-5dc8072369bb
IP: 5.103.xxx.xxx
2024-02-21 11:52:53 UTC



Frank Curt Lauritzen Jackson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde
Serienummer: 5a9c0292-61c8-4d71-8a11-2b3edd7fc601
IP: 109.59.xxx.xxx
2024-02-21 20:22:35 UTC



Niels-Ole Bjørn Pedersen

Dirigent

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration A/S
Serienummer: 933edbce-8ac8-48fb-98d7-a9f7ee405974
IP: 213.83.xxx.xxx
2024-02-22 08:09:57 UTC



Espen Fyhrie

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde
Serienummer: 3c2b9e16-084b-438c-8c67-4230a02919b0
IP: 2.105.xxx.xxx
2024-02-25 12:35:59 UTC



Anne Retz Wessberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde
Serienummer: 767a6e4e-8aee-46d1-83ec-e9491b713d5b
IP: 213.237.xxx.xxx
2024-02-25 12:36:30 UTC



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/validator**