



A/B Sigurds Minde
CVR-nr. 21227641
Referat af ordinær generalforsamling 2025

Torsdag den 6. februar 2025 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 2023/2024, herunder gennemgang af nøgleoplysningskema 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 2024/2025 til godkendelse.
Bestyrelsen stiller forslag om en boligafgiftsstigning på 2% til ikrafttræden 1. marts 2025 til dækning af prisstigninger på de løbende driftsudgifter.
5. Forslag, herunder
- 5.a. Bestyrelsen stiller forslag om, at der til vedtægtens § 14 tilføjes et nyt stk. 3 med følgende ordlyd:

"Det er ikke tilladt at ryge på foreningens indendørs fællesarealer."

6. Valg til bestyrelse:

Bestyrelsen består p.t. af:

Christoffer Hellmann, formand	P.D. Løvs Allé 11, 2.sal	(på valg i 2026)
Espen Fyhrie	Thorsgade 64, 1. th.	(på valg i 2026)
Clara Naumann - fraflyttet	P.D. Løvs Allé 11A, 2.th.	(på valg i 2026)
Frank Jackson	Thorsgade 66, 4. tv.	(på valg i 2025)
Anne Wessberg	P.D. Løvs Allé 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)

Bestyrelsesmedlemmerne Frank Jackson og Anne Wessberg er på valg og begge er villige til genvalg.

Clara Naumann er fraflyttet ejendommen og suppleant René Bodholdt er indtrådt i bestyrelsen. Der skal vælges et bestyrelsesmedlem for den resterende periode på 1 år.

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 44 andelshavere var repræsenteret 14, heraf 1 ved fuldmagt.

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, og da ingen af medlemmerne protesterede herimod, kunne generalforsamlingen fortsætte.

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.

Bestyrelsesmedlem Frank Jackson tilføjede, at ventilationsanlægget ikke lod sig reparere længere, og at begge anlæg var under udskiftning til et beløb på ca. 50.000 kr. pr. stk. og at disse skulle specialbygges for at kunne komme op ad trappen.

Udover hvad der var nævnt i beretningen om den komplicerede byggesag ved tagudskiftning, som havde givet bestyrelsen forskellige udfordringer, fortalte formanden også, at der var blevet flyttet lidt rundt på væggene i loftsrummene, som havde medført, at der var kommet nogle ekstra loftsrum. Hvis man var interesseret i et loftsrum, kunne bestyrelsen kontaktes.

Formanden orienterede også om, at der under byggesagen var flyttet effekter ud fra beboernes loftsrum, som nu var sat tilbage, men at nogle af disse effekter var blevet byttet rundt i loftsrummene. Formanden bad derfor om, at hvis man manglede nogle effekter eller havde effekter, som ikke tilhørte en, kunne disse findes/sættes ind i loftsrum nr. 40A.

På forespørgsel oplyste formanden, at foreningen havde været nødt til at kontakte en advokat for at få bedst mulig hjælp til at løse sagen vedrørende en brand i en lejlighed, men at man skulle forvente en lang behandlingstid, før der var fundet en god løsning for foreningen.

Efter besvarelse af spørgsmål, blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3. Årsrapport.

Revisor gennemgik herefter årsrapporten for 2023/2024 og oplyste, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold.

Revisor oplyste også, at der var reserveret ca. 16 mio. kr. til værdiforringelse samt til fremtidig vedligeholdelse til brug for andelskronens stabilitet.

Formanden supplerede med at oplyse, at det som følge af løbende kursregulering på foreningens prioritetsgæld, som indgår i egenkapitalen, er en god idé at have en reserve til værdiregulering, så andelskronen ikke falder.

Revisor oplyste, at det er en sund forening, og at der var budgetteret med et underskud som følge af tagudskiftningen, hvortil formanden tilføjede, at foreningen har et stort indestående i banken som følge af, at når der skete boligafgiftsstigning var det til dækning af stigning i de løbende driftsudgifter og til opsparing til fremtidig vedligeholdelse.

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

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

Efter besvarelse af diverse spørgsmål blev årsrapporten herefter enstemmigt godkendt med en uændret andelskrone på 56,15, som skal være gældende til næste generalforsamling.

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

Ad 4. Budget til godkendelse.

Revisor gennemgik bestyrelsens forslag til driftsbudget 2024/2025 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 3.020.000 kr. til ekstraordinær vedligeholdelse, som omfatter resterende beløb til færdiggørelse af tagrenovering og renovering af gadedøre.

Budgettet blev godkendt med en stigning i boligafgiften på 2% pr. 1. marts 2025.

Ad 5. Forslag, herunder

Bestyrelsen stiller forslag om, at der til vedtægtens § 14 tilføjes et nyt stk. 3 med følgende ordlyd:

”Det er ikke tilladt at ryge på foreningens indendørs fællesarealer.”

Dirigenten præsenterede forslaget 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 Frank Jackson og Anne Retz Wessberg var på valg og villige til genvalg. Dirigenten oplyste også, at René Bodholdt var indtrådt i bestyrelsen efter Clara Naumanns fraflytning. René Bodholdt var ikke til stede og havde ikke givet udtryk for at stille op som bestyrelsesmedlem for 1 år. Herefter stillede Mathias Christensen op som kandidat for 1 år.

Uden modkandidater blev Frank Jackson og Anne Retz Wessberg genvalgt for 2 år, og Mathias Christensen blev valgt for 1 år.

Herefter skulle der vælges 2 suppleanter for 1 år. Caroline Langberg 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.sal	(på valg i 2026)
Espen Fyhrie	Thorsgade 64, 1.th.	(på valg i 2026)
Mathias Christensen	Thorsgade 66, 1.tv.	(på valg i 2026)
Frank Jackson	Thorsgade 66, 4.tv.	(på valg i 2027)
Anne Retz Wessberg	P.D. Løvs Alle 11A, 1.sal	(på valg i 2027)

Suppleanter:

Caroline Langberg, 1. suppleant	P.D. Løvs Allé 11, st.tv.	(på valg i 2026)
Birgitte Eriksen, 2. suppleant	Thorsgade 66, 2.th.	(på valg i 2026)

Ad 7. Valg af administrator og revisor.

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

Ad 8. Eventuelt.

- Frank Jackson oplyste, at der var indhentet tilbud på udskiftning af gadedørene på ca. 334.000 kr. inkl. moms. Som følge af at ejendommen er bevaringsværdig, er der krav til dørenes udseende.
- På forespørgsel oplyste Frank Jackson, at de franske altaner var en erstatning for tidligere altaner, som havde været for dyre at reparere. Dirigenten oplyste, at der på en senere generalforsamling kunne stilles forslag om altaner, hvor der individuelt blev opkrævet et tillæg til boligafgiften til dækning af udgiften til altanen.
- Frank Jackson orienterede om, at foreningen ønskede sig et 2-strengt varmeanlæg med bedre afkølingsprocent, hvorved foreningen kunne spare beløb på varmeregningen. Dette arbejde var nævnt i vedligeholdelsesplanen, som bestyrelsen vil arbejde videre med på et senere tidspunkt.
- Bestyrelsesmedlem Anne Retz Wessberg udtrykte sin store tilfredshed med formand Christoffer Hellmann og bestyrelsesmedlem Frank Jacksons store arbejde i forbindelse med tagudskiftningen, hvor der havde været mange uventede udfordringer, som de havde løst, hvilket forsamlingen kvitterede for med en stor applaus.

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.

18. februar 2025 /hba

Formandens beretning

Det har været et tilfredsstillende og travlt år for foreningen, der har været præget af det omfattede tagprojekt.

Vedligeholdelse

Husets tag

Efter lang tids planlægning fik foreningen gennemført tagrenoveringen i 2024. Det har været et omfattende projekt, som også har været præget af en del bump på vejen.

Først viste det sig desværre, at asbestproblematikken ikke kunne begrænses til et særligt område af loftet. En række nye prøver i starten af året viste, at vi havde asbest på hele loftet, hvilket betød en omfattende udvidelse af projektet med yderligere omkostninger og arbejdstid.

Efter påbegyndelsen af projektet viste det sig, at Københavns Kommune samtidig skulle gennemføre et gennemgribende vejgenopretningsprojekt i området. Det lykkedes at få begge projekter gennemført sideløbende, men det gav en del udfordringer i forhold til planlægning og gennemførelse for alle parter.

Den største udfordring i projektet har dog været opdagelsen af råd og svamp i ikke-ubetydelige mængder under taget. Arbejdet med at udbedre skaderne medførte en betragtelig forsinkelse og fordyrelse af arbejdet – blandt andet på grund af et omfattende arbejde med at finde og dokumentere skaderne. Arbejdet har også medført gener for en række beboere, herunder en enkelt familie, der måtte genhuses i en periode.

Sidst på året måtte vi også konstatere, at der havde været uvedkommende gæster i en række loftsrum.

På trods af forskellige udfordringer i tagprojektet er det lykkedes at komme i mål med udskiftningen af taget, og ved årets udgang manglede der kun at blive afsluttet arbejde på loftet samt de officielle gennemgange af arbejdet og opsamling på projektet.

Økonomisk har det netop været muligt at holde sig inden for budgettet på trods af, at foreningen selv har skullet afholde alle udgifter til udbedring af rådskaderne. Udbedring af svampeskader blev dækket af vores forsikring samt en række andre forhold – bl.a. en række vandskader - , som blev dækket af entreprenørens forsikring.

Tagprojekt – nye loftsrum

Ifm tagprojektet endte vi ikke med at gå videre med en totaludskiftning af loftet.

Men da vi alligevel havde en tømmer gående, valgte bestyrelsen at benytte lejligheden til at dele en række ekstraordinære store rum op i mindre enheder. Der er tale om tidligere tørrelofter, som er betydeligt større end resten af beboernes loftsrum. Herudover har vi enkelte steder flyttet en væg for at gøre særdeles små rum lidt større. Alt sammen for at få en bedre rumfordeling på hele loftet.

Det er bestyrelsens hensigt, at vi i foreningen sammen beslutter, hvad der skal ske fremadrettet. En mulig vej kunne være, at beboerne med de mindste rum kan bytte til et af de nye rum.

Diverse alm. vedligehold

Der har som altid været en del løbende vedligehold, men det har grundet tagprojektet været holdt på et absolut minimum.

Brand og brandalarmer

Bestyrelsen besluttede i foråret året at indkøbe og opsætte brandalarmer i alle opgange. De viste sig at komme hurtigt i brug, da der opstod brand i en stuelejlighed i sidegaden.

Branden nåede heldigvis ikke at brede sig til andet end det pågældende køkken, hvor den var opstået. Bestyrelsen har besluttet, at vi sigter mod at etablere en beredskabsplan for ejendommen.

Arbejdsdage og sociale arrangementer

På baggrund af tagprojektet blev årets arbejdsdage aflyst. Det samme gjorde sig gældende for de sociale arrangementer, da gården var fyldt op med stillads det meste af året.

Beboerklager

Bestyrelsen har i løbet af året behandlet et række klager over beboere, særligt relateret til lydgener. Bestyrelsen anmoder alle om at udvise den fornødne respekt over for hinanden i et ældre og meget lydt hus som vores.

Valuarvurdering, salg og fremleje

Ny valuarvurdering

Vi har som reglerne foreskriver fået gennemført en ny vurdering, som lød på 81.450.000 DKK. Det er en stigning på 850.000 DKK. Det er bestyrelsens anbefaling, at vi med den nye vurdering bibeholder vores nuværende andelskrone.

Salg

Vi har i perioden 1. oktober 2023 til og med 31. december 2024 haft fire salg af andele.

Et stort velkommen 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.

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 2% til ikrafttræden 1. marts 2025 til dækning af prisstigninger på de løbende driftsudgifter samt finansielle udgifter. Der er tale om en mindre stigning end de forrige år og følger blot den normale prisudvikling i samfundet.

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.”

Mathias Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

Serienummer: 22da44dd-f2a5-4249-b952-3aa357b34a3c

IP: 212.27.xxx.xxx

2025-02-18 09:40:54 UTC



Christoffer Hellmann

Bestyrelsesformand

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

Serienummer: 9ba1b2ac-29b9-4f27-8102-5dc8072369bb

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-02-18 10:29:55 UTC



Anne Retz Wessberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

Serienummer: 508349c7-c169-4e5f-b4b8-c3f1253ddcd3

IP: 62.198.xxx.xxx

2025-02-18 11:22:39 UTC



Espen Fyhrie

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

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

IP: 2.105.xxx.xxx

2025-02-18 12:28:50 UTC



Niels-Ole Bjørn Pedersen

Dirigent

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration A/S

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

IP: 178.72.xxx.xxx

2025-02-19 11:26:24 UTC



Frank Curt Lauritzen Jackson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

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

IP: 109.56.xxx.xxx

2025-02-20 15:23:15 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter