



A/B Sigurds Minde
CVR-nr. 21227641
Referat af ordinær generalforsamling 2026

Torsdag den 15. januar 2026 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 2024/2025. Bestyrelsen foreslår en uændret andelskrone på 56,15, som skal være gældende til næste generalforsamling.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2025/2026 til godkendelse.
Bestyrelsen stiller forslag om en boligafgiftsstigning på 2% til ikrafttræden 1. marts 2026 til dækning af prisstigninger på de løbende driftsudgifter.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelse:

Bestyrelsen består p.t. af:

| | | |
|-------------------------------|---------------------------|------------------|
| Christoffer Hellmann, formand | P.D. Løvs Allé 11, 2.th. | (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 Wessberg | P.D. Løvs Allé 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) |

Formand Christoffer Hellmann er på valg og villig til genvalg.

Bestyrelsesmedlemmerne Espen Fyhrie og Mathias Christensen 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 Allan Østergaard Jørgensen 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.

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.

Uden spørgsmål til beretningen blev denne taget til efterretning.

Ad 3. Årsrapport.

Indledningsvist oplyste revisor, at revisionen af årsrapporten 2024/2025 ikke havde givet anledning til forbehold, hvilket også fremgik af revisionspåtegningen.

Revisor gennemgik herefter årsrapportens resultatopgørelse, som viste et driftsunderskud på 2.935.122 kr. efter betaling af afdrag på prioritetsgælden med 963.127 kr., og som blev foreslået overført til egenkapitalen. Driftsunderskuddet var som følge af udgiften til tagrenoveringen, som der også var budgetteret med.

Revisor oplyste, at der var reserveret ca. 15,8 mio. kr. til værdiforringelse samt til fremtidig vedligeholdelse til brug for andelskronens stabilitet.

Revisor oplyste også, at som følge af kursregulering på foreningens prioritetsgæld, som indgår i egenkapitalen, er det en god idé at have en reserve til værdiregulering, så andelskronen ikke falder.

Revisor oplyste tillige, at foreningen havde et indestående i banken på ca. 3 mio. kr. pr. 30. september 2025 efter betaling af gældsforpligtelser.

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

Uden spørgsmål til årsrapporten 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.

Ad 4. Budget til godkendelse.

Revisor gennemgik bestyrelsens forslag til driftsbudget 2025/2026, der var baseret på en almindelig fremskrivning af udgifterne 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, som omhandler renovering af gadedøre.

Uden spørgsmål blev budgettet herefter godkendt med en stigning i boligafgiften på 2% pr. 1. marts 2026.

Ad 5. Forslag.

Der var ikke indkommet forslag til behandling.

Ad 6. Valg af bestyrelse.

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

Dirigenten oplyste også, at bestyrelsesmedlemmerne Espen Fyhrie og Mathias Christensen var på valg og at begge var villige til genvalg. Begge blev uden modkandidater genvalgt.

Herefter skulle der vælges 2 suppleanter for 1 år. Caroline Langberg og Marianne Glitfeldt stillede op som kandidater og blev henholdsvis genvalgt og valgt som 1. og 2. suppleant.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

| | | |
|-------------------------------|---------------------------|------------------|
| Christoffer Hellmann, formand | P.D. Løvs Allé 11, 2.sal | (på valg i 2028) |
| Espen Fyhrie | Thorsgade 64, 1.th. | (på valg i 2028) |
| Mathias Christensen | Thorsgade 66, 1.tv. | (på valg i 2028) |
| 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 2027) |
| Marianne Glitfeldt, 2. suppleant | P.D. Løvs Allé 11A, st.th. | (på valg i 2027) |

Ad 7. Valg af administrator og revisor.

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

Ad 8. Eventuelt.

- En andelshaver opfordrede til, at foreningens beboere hankede op i sig selv og blev bedre til at rydde op efter sig, når man hensatte affald i affaldscontainerne. For at pap kan være i containerne, skal det slås sammen, så det fylder mindst muligt, og hvis der ikke er plads i containeren, bør man selv opbevare affaldet, indtil der bliver plads i containerne. Bestyrelsen supplerede med at oplyse, at bestyrelsen har overvejet at inddrage glasbeholderen, som er en meget dyr løsning for foreningen, også set i lyset af, at glas kan afleveres i de glascontainere, som bl.a. er opstillet ved Netto eller andre supermarkeder. En andelshaver oplyste også, at det var vigtigt at informere sine beboere af lejligheden om, at madaffald bliver afleveret i bio-posere i containeren for madaffald og ikke bliver afleveret i ens egne affaldsposer.
- En andelshaver ønskede, at der blev etableret en form for hobbyrum til reparation af diverse effekter og lignende i en af kælderlokalerne. Bestyrelsen vil undersøge dette, men vil også tage hensyn til, at rummet ikke bliver brugt til støjende reparationer, som vil genere de beboere, som bor over rummet.
- En andelshaver havde et ønske om, at der blev etableret toilet i gården, da der er langt til 4.sal, hvis der fx var et arrangement i gården, hvilket fik en andelshaver til at udtrykke stor ros til bestyrelsen for juletræ i gården med dertil hørende julearrangement.
- En andelshaver ville høre, om der var en intern venteliste i foreningen. Bestyrelsen oplyste, at det havde der tidligere været, men at det var et stort arbejde for bestyrelsen at administrere ventelisten, så dette var man gået væk fra. Bestyrelsen påpegede desuden, at en intern venteliste fik mindre betydning, da man gik over til, at salg efter eget valg af køber, blev prioriteret i vedtægten. Det blev oplyst, at der kunne stilles forslag om en vedtægtsændring på en senere generalforsamling. Bestyrelsen vil i mellemtiden se på, om der kan skabes synlighed om beboeres ønsker om at blive tilbudt en lejlighed ved salg af andele i foreningen.
- På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at der kører en boligretssag vedrørende den mindre brand i en lejlighed. Sagen kan formentlig afsluttes sidst på året.
- Bestyrelsen oplyste, at andelshaverne altid kan kontakte bestyrelsen med forslag til projekter eller andet. Bestyrelsens mailadresser fremgår af opslagstavlen i opgangene.

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 18.50 og takkede for god ro og orden.

...oooOooo...

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

20. januar 2026 /hba

Formandens beretning

Det har været et tilfredsstillende år for foreningen, hvor vi fik afsluttet vores tagprojekt.

Vedligeholdelse

Tagprojektet

Tagprojektet blev gennemført med en tilfredsstillende kvalitet, men vi må konstatere, at projektet blev større end både forventet og budgetteret. Udfordringer med asbest og råd medførte særligt øgede omkostninger.

Det endelige byggeregnskab fra CEJ viste en budgetoverskridelse på 648.916 DKK i forhold til det allokerede budget på 7.241.300 DKK, svarende til en overskridelse på knap 9 %.

Bestyrelsen havde oprindeligt forventet at holde sig inden for budgettet, men set i lyset af de betydelige udfordringer med asbest og råd vurderes overskridelsen som acceptabel. Svampeskaderne blev dækket af vores forsikring.

Overskridelsen er finansieret via foreningens kapitalreserve, som fortsat er på et fornuftigt niveau. Ved regnskabsårets slutning havde vi knap 3,5 millioner kroner stående på vores konto. Det er midler, som primært er reserveret til fremtidigt vedligehold.

Ventilation

Vi har fået udskiftet begge ventilationsanlæg i bygningen. Det ene i regnskabsåret 24/25 og det andet i regnskabsåret 25/26.

Hovedtrapper

Vi fik udskiftet de ødelagte trappelister på trinnene på hovedtrapperne.

Diverse alm. vedligehold

Der har som altid været en del løbende vedligehold og genopretning, herunder problemer kloakken, reparation af dørtelefoner, rensning af faldstamme, reparation af varmeanlæg, problemer med låse osv.

Vi har på baggrund af det omfattende tagprojekt – herunder økonomien forbundet hermed - valgt at udskyde yderligere projektrelaterede projekter til 2026. Det drejer sig primært om det planlagte projekt med vores hoveddøre. Det er ambitionen, at vi gennemfører genopretning af disse i 2026.

Arbejdsweekender

Foreningen afholdt to arbejdsweekender i foråret, hvor der i alt deltog 25 andelslejligheder. Vi fik gjort godt rent på fællesarealerne, og løftet gårdens udseende efter de mange stilladser og byggepladsrod.

Sociale arrangementer

Der blev afholdt et grill-arrangement i august og et julearrangement i december. Begge arrangementer blev som noget nyt afholdt søndag eftermiddag i forventningen om, at der kunne give endnu flere mulighed for at deltage. Bestyrelsen betegner begge arrangementer som succesfulde og sætter pris på, at beboerne har lyst til at deltage.

I år havde bestyrelsen også prioriteret at få juletræ i gården igen efter fraværet pga. tagprojektet.

Valuarvurdering, salg og fremleje

Ny valuarvurdering

Vi har som reglerne foreskriver fået gennemført en ny vurdering, som lød på 82.800.000 DKK. Det er en stigning på 1.350.000 DKK. Det er bestyrelsens anbefaling, at vi med den nye vurdering bibeholder vores nuværende andelskrone.

Salg

Vi har i løbet af regnskabsåret (1. oktober 2025 til 30. september 2025) haft tre salg af andele. Vi har i det nye regnskabsår haft et enkelt indtil videre.

Et stort velkommen til de nye beboere i foreningen.

Økonomi

Det er bestyrelsens vurdering, at vi på trods af budgetoverskridelsen på tagprojektet 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 2026 til dækning af prisstigninger på de løbende driftsudgifter samt finansielle udgifter.

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: 62.198.xxx.xxx

2026-01-20 14:05:02 UTC



Christoffer Hellmann

Bestyrelsesformand

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

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

IP: 87.116.xxx.xxx

2026-01-20 15:55:02 UTC



Anne Retz Wessberg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-01-20 22:21:32 UTC



Espen Fyhrie

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen for A/B Sigurds Minde

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

IP: 2.105.xxx.xxx

2026-01-21 19:17:41 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

2026-01-22 15:26:36 UTC



Niels-Ole Bjørn Pedersen

Dirigent

På vegne af: CEJ Ejendomsadministration

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-01-27 10:42:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: QZLT3-NB7OG-383EM-KPTYT-XO5ME-EESEZ

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. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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