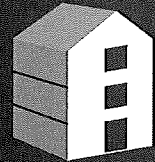


## Referat af ordinær generalforsamling i A/B Sundborg

Der blev afholdt generalforsamling den 22/11 2017 kl. 18.30 i Restaurant Kareten, Hollænderdybet 1, 2300 København S.

Dagsordenen var jf. vedtægterne følgende:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Eventuelle forslag
  - a. Bestyrelsen stiller forslag om etablering af ladcykelparkering mellem kældertrappe og nr. 77 og flere cykelstativer mellem nr. 79 og 81, herunder mulig lukning af bassin i gården, således at der kan opsættes borde/bænke op.
  - b. Bestyrelsen stiller forslag om låneomlægning. Forslaget er vedlagt referatet.
  - c. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægter. Forslagene er vedlagt referatet.
  - d. Anja og Henrik Jague stiller forslag om sikkerhedsdøre til forbedring af sikkerheden i A/B Sundborg, evt. i forbindelse med trapperenoveringen, da de nuværende døre er for nemme at bryde op.
  - e. Tina Raida, Nanna Boye og Nour E. Raida stiller forslag om at bestyrelsen kan udstede fuldmagt til den enkelte andelshaver, således at der kan søges tilladelse hos Københavns Kommune til opsætning af altan. Omkostningerne til opsætning og vedligeholdelse af altaner påhviler den enkelte andelshaver. Afstemningstemaet er derfor om der kan gives tilladelse til opsætning af altaner eller ej.
  - f. Martin H. Andersen og Charlotte E. Roles stiller forslag. Forslagene er vedlagt referatet.
4. Forelæggelse af årsregnskab og værdiansættelse til godkendelse.
5. Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Valg til bestyrelsen



7. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af RIH Revision.
8. Valg af administrator. Bestyrelsen foreslår genvalg af Real Administration.
9. Eventuelt

**Ad. 1.**

Til dirigent valgtes Tonni Sørensen fra Real Administration, som konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt. Der var mødt eller repræsenteret 78 stemmer ud af 99 mulige. Dirigenten gjorde opmærksom på, at der var nok fremmødte til vedtagelse af forslag om vedtægtsændringer.

**Ad. 2.**

Bestyrelsesmedlem Pia Hansen fremlagte bestyrelsens beretning, som er vedlagt nærværende referat.

Der blev forespurgt til hvor stormskaden var sket. Formanden oplyste, at der var i Frankrigsgade, hvor der var løsnet nogle tagsten.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

**Ad. 3.****A**

Formanden forklarede kort forslaget om etablering af cykelparkeringen til ladcykler. Forslaget er medtaget, da bestyrelsen ønsker at opsætte noget, som ladcyklerne kan låses fast til, da der er stjålet flere ladcykler fra gården.

Der blev forespurgt om ladcykelparkeringen kunne etableres i gården i Normandigade, hvor der ville være mere plads. Formanden oplyste, at det er gårdlauget der råder over dette område, og at der derfor ikke kan etableres en ladcykelparkering, med mindre det bliver godkendt i gårdlauget.

Forslaget blev sat til afstemning og blev godkendt.

Formanden oplyste, at bassinet i gården er utæt og at det er dyrt at få udbedret. Lukning af bassinet blev drøftet og bestyrelsen valgte at trække forslaget. Bestyrelsen vil undersøge en mulig billigere løsning for udbedring af bassinet og fremlægge på næstkommende generalforsamling.

**B**

Dirigenten oplyste, at foreningen har mulighed for at omlægge de nuværende realkreditlån på 3 % til et nyt realkreditlån på 2 %. Det nye lån er et fastforrentet realkreditlån med en løbetid på maksimal 30 år.

Omkostningerne hertil er på ca. kr. 1.584.000 indeholdende kurstab på de gamle lån, kurstab på det nye lån samt låneomkostninger. Hele udgiften vil være medfinansieret i det



nye lån. Det vil ikke have en likviditetsmæssig påvirkning, men vil blive udgiftsført i regnskabet 2017/2018, som medvirker til et underskud på ca. kr. 1.100.000.

Det er forudsat, at den kommende valuarvurdering kan dække de omkostninger, således at andelsværdien ikke falder. Der vil blive indhentet en forhåndsudtalelse fra valuaren som oplyser at, valuarvurderingen pr. 30. juni 2018 som minimum stiger med kr. 1.584.00. Såfremt dette ikke er tilfældet vil låneomlægningen ikke blive gennemført.

Der blev forespurgt om bestyrelsen havde undersøgt muligheden for kortfristede lån, som kunne give en større besparelse. Dirigenten oplyste, at et fastforrentet realkreditlån giver en budgetsikkerhed igennem de næste 30 år.

Forslaget blev sat til afstemning og blev godkendt

### C

Bestyrelsen stillede forslag til 13 forskellige vedtægtsændringer. Vedtægtsændringerne blev gennemgået punkt for punkt og blev alle godkendt med kvalificeret flertal. De tilrettede vedtægter kan hentes på foreningens hjemmeside [www.sundborg.dk](http://www.sundborg.dk).

### D

Henrik Jaque fortalte kort om forslaget om sikkerhedsdøre, som består af stål dør og stålkarm. Der var indhentet en pris på i alt kr. 23.500 pr. andel. Bestyrelsen oplyste, at såfremt der skal opsættes sikkerhedsdøre i forbindelse med reovering af trapeopgangene, vil det betyde en meromkostning pr. trappe på mere end kr. 100.000.

Formanden oplyste, at såfremt den enkelte andelshaver selv står for udskiftning til en sikkerhedsdør, er det en forbedring i andelen, som vil blive prissat ved et eventuelt salg og derfor medtaget i den maksimale andelsværdi.

Det blev foreslået, at oprette et udvalg til at indhente priser på sikkerhedsdøre. Når priserne er indhentet, kan de andelshavere der er interesseret heri, bestille en sikkerhedsdør og selv betale herfor.

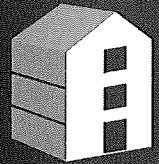
Der blev forespurgt til udseende på dørene. Bestyrelsen oplyste, at de skal være magen til de nuværende døre, således at det hele fremstår ensartet.

Til udvalget blev valgt:

Henrik Jaque  
Henrik Heigren  
René Flørnæs

### E

Nanna Boye forklarede om forslaget omkring tilladelse til opsætning af altaner. Omkostningen hertil betales af den enkelte andelshaver. Tina Raida oplyste, at der er forskellige priser på altanen alt efter om man har en fransk altan i forvejen eller ej en ca. på kr. 100.000 til kr. 150.000.



Der er nogle andelshavere, der er afskåret fra at få en altan, i forhold til Københavns Kommunes regler. Bestyrelsen har undersøgt denne tidligere og har en oversigt.

Forslaget blev sat til afstemning og blev godkendt.

Der var rift om pladserne til altanudvalget, men det blev besluttet, at det maksimalt skulle være 5 medlemmer inkl. to repræsentanter fra bestyrelsen. Altanudvalget skal indhente priser på altaner og fastsætte regler om udseende. Der er dog mulighed for at komme med sine synspunkter hertil. Det er muligt at skrive til e-mail: [tinaraida@gmail.com](mailto:tinaraida@gmail.com) eller via facebookgruppen Sundborg Altan.

Der blev forespurgt, om det er muligt at lave en altan fra stue med nedgang til græsset. Dette skal undersøges af altanudvalget.

Til altanudvalget blev valgt:

Tina Raida

Nanna Boye

Nour Raida

Bestyrelsesrepræsentant (endnu ikke valgt)

Bestyrelsesrepræsentant (endnu ikke valgt)

## F

1.

Martin H. Andersen forklarede problematikken med manglende tryk på vandet til deres andel. Derfor er der stillet forslag om udskiftning af de gamle vandrør til deres andel. Formanden mener ikke, at fejlen ligger i foreningens rør, da der er fint vandtryk på 1., 2. og 3. sal, som er på samme stierør. Fejlen må være en i selve andelen.

Forslaget blev sat til afstemning og blev nedstemt.

2.

Martin H. Andersen forklarede, at der flere steder er gamle stofledninger ind i deres lejlighed, som muligvis ikke benyttes længere. Der er derfor stillet forslag om en gennemgang af alle fællesinstallationer.

Bestyrelsen oplyste, at en komplet gennemgang af alle fællesinstallationer vil være en stor omkostning. Der blev derfor foreslået, at melde ind til bestyrelsen, såfremt der er nogle steder det skal undersøges, så går bestyrelsen videre med dette. Der var enighed omkring denne løsning.

3.

Martin H. Andersen fortalte kort om forslaget om 14 dages besvarelestid fra bestyrelsen. En andelshaver oplyste, at bestyrelsen arbejder frivilligt for foreningen, og at der derfor må forventes en længere svartid.





Bestyrelsen oplyste, at der afholdes bestyrelsesmøde 1 gang om måneden. Såfremt der er behov for at vende problematikken på et bestyrelsesmøde, kan der være længere svartider.

Forslaget blev sat til afstemning og blev nedstemt.

4.

Martin H. Andersen forklarede kort om forslaget om glascontainer i gården. Det blev oplyst, at der er glascontainere ikke langt fra foreningen, som kan benyttes. Der var flere der ikke ønskede larmen fra en glascontainer.

Forslaget blev sat til afstemning og blev nedstemt.

5.

Forslaget blev trukket.

6.

Martin H. Andersen fortalte kort om forslaget, med ønsket om at se tilbuddet inden betaling af beløbet til ændring af flugtvejsrepen.

Formanden oplyste, at alle detaljer omkring tilbuddet er videregivet via mail. Tilbuddet er givet til forening, og er derfor ikke videresendt.

Forslaget blev sat til afstemning og blev nedstemt.

7.

Charlotte E. Roles forklarede, at der efter åbningen af Pubben hos naboen, tit står nogle og tisser op ad porten i weekenden. Bestyrelsen har været opmærksom herpå og har igangsat en fast spuling af porten efter weekenden. Formanden oplyste, at bestyrelsen arbejder på at få stenene hævet, således at det skaber en hældning udad, så det ikke opsamles en sø.

8.

Forslaget blev trukket.

9.

Forslaget blev trukket.

4.

Anja Pettersson fra Real Administration gennemgik regnskabet for 2016/2017 som viser et overskud på kr. 338.706,00.

Andelsværdien er fortsat fastsat ud fra en valuarvurdering, hvor der er sket en lille stigning.

Der var ingen spørgsmål hertil og regnskab samt værdiansættelse blev godkendt.



**5.**

Anja Pettersson fra Real Administration gennemgik budgettet for 2017/2018 med uændret boligafgift. Grunden til at beløbet for boligafgiften er steget, skyldes at stigningen som skete pr. november 2016 slår fuldt igennem i budgettet for 2017/2018.

Budgettet for 2017/2018 indeholder låneomlægningen og viser et underskud på ca. kr. 1.115.000,00. Der er endvidere afsat kr. 45.000,00 til 120 års jubilæum.

Der var ingen spørgsmål hertil og budgettet blev godkendt.

**6.**

René Flørnæs blev genvalgt som formand for en 2-årig periode. Johnny Gøgsig blev genvalgt som erhvervsrepræsentant for en 2-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Betina Truelsen blev genvalgt for en 2-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Jesper Jakobsen, Pia Hansen og Søren Nielsen blev alle genvalgt for en 1-årig periode.

Der blev ikke valgt suppleanter.

**7.**

RIH revision blev genvalgt.

**8.**

Real Administration blev genvalgt.

**9.****Fibernet**

Bestyrelsesmedlem Søren Nielsen fortalte, at bestyrelsen tidligere har undersøgt mulige udbydere af fibernet, men at det på daværende tidspunkt var for dyrt at få det etableret, på grund af afstanden til kablerne. Der er nu indlagt kabel hen til DanCash, som foreningen har mulighed for at koble sig på. Dette medfører mindre omkostninger hertil og derfor vil bestyrelsen arbejde videre med dette.

**Gårdlauget**

Dan Porup fortalte om det seneste år i gårdlauget. Der er kommet styr på likviditet i gårdlauget. Real Administration er blevet administrator for gårdlauget og styrer ind og udbetalinger.

Der har været problemer med opførslen i gården, som har taget meget af gårdlauget tid. Det er f.eks. problemer med manglende oprydning efter sig, sine børn eller sin hund. Der har endvidere også været problemer med Pubben omkring gårdlaugets område og aflåsning af port.

Stakittet ud mod Normandigade bliver ikke malet på trods af graffiti. Det koster ca. kr. 25.000 og det vil muligvis medføre et blank lærred til en ny graffiti maler.



Dan Porup oplyste, at gårdlauget er i gang med at kigge på skraldeproblematikken, der er ikke plads til alle de forskellige slags. Gårdlauget er også i gang med at finde en ny gartner

Der er endnu ikke foretaget en oprydning af gamle cykler. Man opfordres dog til at fjerne egne gamle cykler, der ikke benyttes, således at der er plads til de cykler der benyttes. Der blev endvidere opfordret til, at huske at lukke porten.

Dan Porup fortalte, at der til den kommende generalforsamling vil komme et nyt medlem til gårdlauget, som måske kan medføre noget frisk blod.

Det blev foreslået at lave en opslag i foreningen, såfremt der var brug for hjælp i gårdlauget.

#### **Andet**

Formanden oplyste, at der vil blive opsat skilte med overvågning flere steder. Der kommer ikke til at ske overvågning, det er kun præventivt for at skræmme eventuelle ubudne gæster.

Der blev foreslået, at opsætte mere lys i porten. Bestyrelsen arbejder videre med dette.

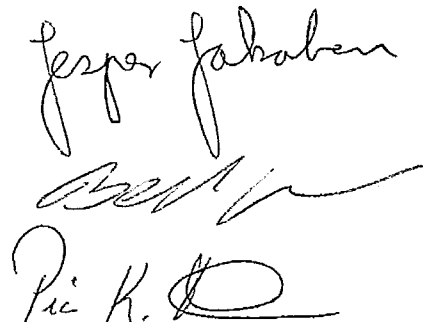
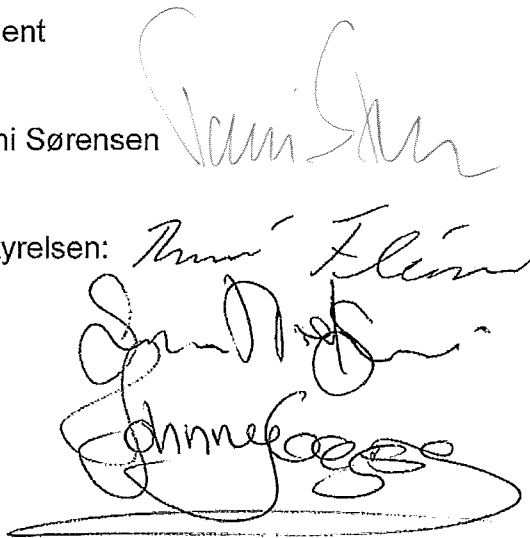
Det blev oplyst at foreningen har en gruppe på facebook, man kan blive medlem af. Den hedder: Sundborg Andelsforening.

Der var en stor ros til bestyrelsen for deres indsats. Herefter blev generalforsamlingen hævet.

Dirigent

Tonni Sørensen

Bestyrelsen:



## **BILAG 1: Bestyrelsen stiller forslag om omlægning af lån:**

Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge foreningens kreditforeningslån, således at der pr. 1/4 2018 optages en nyt fastforrentet kreditforeningslån med en kuponrente på 2% og provenuet fra dette lån anvendes til at indfri foreningens nuværende lån med en kuponrente på 3%. Det nye lån forudsættes at have uændret restløbetid som nuværende lån (ca. 27 år) eller maksimalt 30 år.

Omlægningen budgetteres at give foreningen en besparelse på rente og bidrag første år efter omlægningen på ca. kr. 250.000. Den samlede besparelse i lånets løbetid budgetteres til ca. 2.521.000.

I forbindelse med omlægningen budgetteres med kurstab ved indfrielse af nuværende og nyt lån på i alt kr. 1.523.000 og omkostninger til kurssikring, bank/kreditforening på ca. 45.000 og tinglysning på ca. 16.000. Det er forudsat, at det eksisterende lån indfris til kurs 100, og at det nye lån kan hjemtages til kurs 96,8 efter fradrag ved kurssikring og kurssikring. Såfremt kursen på det konkrete lånetilbud er under kurs 96 efter fradrag og kurssikring gennemføres låneomlægningen ikke.

De samlede udgifter, i alt kr. 1.584.000 er medfinansieret i det nye lån og påvirker således ikke likviditeten, men vil skulle udgiftsføres i årsregnskabet for 2017/2018. Dette vil medføre et budgetteret driftsunderskud på ca. kr. 1.100.000. Driftsunderskuddet vil påvirke andelskronen negativt og medføre et fald i andelskronen, såfremt der ikke sker en stigning i valuarvurderingen af foreningens ejendom.

Bestyrelsen forventer dog, at der sker en stigning ved den næste valuarvurdering, der som minimum medfører at andelskronen ikke falder. For at have sikkerhed for at der ikke sker et fald i andelskronen som følge af låneomlægningen indhentes der, inden låneomlægningen eventuelt gennemføres, en forhåndsudtalelse fra en valuar som oplyser at valuarvurderingen pr. 30/6 2018 som minimum stiger kr. 1.584.000, svarende til omkostningerne ved låneomlægningen.

Viser en forhåndsudtalelse fra valuaren, at vurderingen ikke stiger minimum kr. 1.584.000 gennemføres låneomlægningen ikke.



## **BILAG 2: Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægter**

**A:**

### **§ 3 stk. 2 nuværende:**

Et medlem må kun have brugsret til én beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden, jfr. dog § 11.

### **§ 3 stk. 2 ændres til:**

Et medlem må kun have brugsret til én beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden, jfr. dog § 11. Ved benyttelse forstås, at andelen benyttes som permanent beboelse for andelshaver, herunder ved at lade sig registrere i folkeregistret på andelens adresse.

**B:**

### **§ 9 stk. 2 nuværende:**

Andelshaverne har den fulde indvendige vedligeholdelsespligt af lejligheden med maling, lakering, hvidtning og tapetsering samt pligten til vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse, nøgler, vand- og gashaner, el-afbrydere o.l. installationer. Udskiftning af ruder, wc-kummer og vaskekummer skal kun bekostes af andelshaveren, såfremt udskiftningen ikke dækkes af en af foreningen tegnet forsikring. Udskiftning af punkterede termoruder påhviler alene andelshaveren. Alle radiatorer i ejendommen tilhører foreningen. Foreningen er ansvarlig for vandforsyning til lejlighederne til og med balofixen.

I øvrigt kan vedligeholdelsespligtens omfang til enhver tid fastsættes af generalforsamlingen.

### **§ 9 stk. 2 ændres til:**

Andelshaverne har den fulde indvendige vedligeholdelsespligt af lejligheden med maling, lakering, hvidtning og tapetsering samt pligten til vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse, nøgler, vand- og gashaner, el-afbrydere o.l. installationer. Udskiftning af ruder, wc-kummer og vaskekummer skal kun bekostes af andelshaveren, såfremt udskiftningen ikke dækkes af en af foreningen tegnet forsikring. Alle radiatorer i ejendommen tilhører foreningen. Foreningen er ansvarlig for vandforsyning til lejlighederne til og med balofixen.

I øvrigt kan vedligeholdelsespligtens omfang til enhver tid fastsættes af generalforsamlingen.

**C:**

### **§ 9 stk. 4 nuværende skal slettes**

Ved overdragelse af andel skal lejligheden forsynes med HFI-relæ, ligesom sælgeren skal fremskaffe godkendelse af eksisterende installationer fra aut. el-installatør.

D:

**§ 11 stk. 1 nuværende:**

En andelshaver kan i overensstemmelse med lejelovens regler helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed, dog maksimalt i 12 måneder. Herudover kan en andelshaver i særlige tilfælde udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse.

Der skal oprettes en boligaftale, der skal godkendes af bestyrelsen eller administrator.

**§ 11 stk. 1 ændres til:**

En andelshaver kan i overensstemmelse med lejelovens regler helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed, dog maksimalt i 12 måneder. Herudover kan en andelshaver i særlige tilfælde udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse.

Der skal oprettes en lejekontrakt. Lejekontrakten skal udarbejdes af administrator. Administrator er berettiget til at opkræve et gebyr herfor.

E:

**§ 14A, stk. 1. nuværende:**

Andel af foreningens formue og fordeling af foreningens udgifter opgøres på baggrund af følgende fordelingsnøgler, der ligeledes anvendes som udtryk for de respektive andelshaveres indskud nævnt i §§ 4, 24, 25:

		Nøgle	Nøgle	
		Boligafgift	Indskud	andelsværdi
1	Amagerbrogade 73, st. dør 1	3,748	1.988.067,16	2,327
2	Amagerbrogade 73, st. dør 2	1,336	708.691,86	0,829
3	Amagerbrogade 73, st. dør 3	1,477	783.291,00	0,917
4	Amagerbrogade 73, st. dør 4	0,000	0,00	0,000
5	Amagerbrogade 73, st. dør 5	5,316	2.819.847,60	3,300
7	Amagerbrogade 73, 1. tv.	1,898	1.831.838,37	2,144
8	Amagerbrogade 73, 2. tv.	1,898	1.831.838,37	2,144
9	Amagerbrogade 73, 3. tv.	1,898	1.831.838,37	2,144
10	Amagerbrogade 73, 4. tv.	1,898	1.831.838,37	2,144
11	Amagerbrogade 73, 1. th.	1,483	1.430.785,00	1,674
12	Amagerbrogade 73, 2. th.	1,483	1.430.785,00	1,674
13	Amagerbrogade 73, 3. th.	1,483	1.430.785,00	1,674
14	Amagerbrogade 73, 4. th.	1,483	1.430.785,00	1,674
17	Amagerbrogade 75, 2. tv.	1,595	1.539.177,80	1,801
18	Amagerbrogade 75, 3. tv.	1,595	1.539.177,80	1,801
19	Amagerbrogade 75, 4. tv.	1,595	1.539.177,80	1,801
20	Amagerbrogade 75, st. th.	0,775	747.910,34	0,875
21	Amagerbrogade 75, 1. th.	0,910	877.981,71	1,027
22	Amagerbrogade 75, 2. th.	0,910	877.981,71	1,027
23	Amagerbrogade 75, 3. th.	0,910	877.981,71	1,027
24	Amagerbrogade 75, 4. th.	0,910	877.981,71	1,027
26	Amagerbrogade 77, st. tv.	0,618	596.160,42	0,698
27	Amagerbrogade 77, 1. tv.	0,651	628.678,26	0,736
28	Amagerbrogade 77, 2. tv.	0,651	628.678,26	0,736

29	Amagerbrogade 77, 3. tv.	0,651	628.678,26	0,736
30	Amagerbrogade 77, 4. tv.	0,651	628.678,26	0,736
31	Amagerbrogade 77, st. th.	0,865	834.624,58	0,977
32	Amagerbrogade 77, 1. th.	0,865	834.624,58	0,977
33	Amagerbrogade 77, 2. th.	0,865	834.624,58	0,977
34	Amagerbrogade 77, 3. th.	0,865	834.624,58	0,977
35	Amagerbrogade 77, 4. th.	0,865	834.624,58	0,977
37	Amagerbrogade 79, 1. tv.	0,921	888.820,99	1,040
38	Amagerbrogade 79, 2. tv.	0,921	888.820,99	1,040
39	Amagerbrogade 79, 3. tv.	0,921	888.820,99	1,040
40	Amagerbrogade 79, 4. tv.	0,921	888.820,99	1,040
42	Amagerbrogade 79, 1. mf.	0,651	628.678,26	0,736
43	Amagerbrogade 79, 2. mf.	0,651	628.678,26	0,736
44	Amagerbrogade 79, 3. mf.	0,651	628.678,26	0,736
45	Amagerbrogade 79, 4. mf.	0,651	628.678,26	0,736
47	Amagerbrogade 79, 1. th.	0,865	834.624,58	0,977
48	Amagerbrogade 79, 2. th.	0,865	834.624,58	0,977
49	Amagerbrogade 79, 3. th.	0,865	834.624,58	0,977
50	Amagerbrogade 79, 4. th.	0,865	834.624,58	0,977
54	Amagerbrogade 81, 2. tv.	0,741	715.392,50	0,837
55	Amagerbrogade 81, 3. tv.	0,741	715.392,50	0,837
56	Amagerbrogade 81, 4. tv.	0,741	715.392,50	0,837
58	Amagerbrogade 81, 2. th.	0,854	823.785,30	0,964
59	Amagerbrogade 81, 3. th.	0,854	823.785,30	0,964
60	Amagerbrogade 81, 4. th.	0,854	823.785,30	0,964
63	Amagerbrogade 83, 2.	0,955	921.338,83	1,078
64	Amagerbrogade 83, 3.	0,955	921.338,83	1,078
65	Amagerbrogade 83, 4. tv.	0,955	921.338,83	1,078
68	Amagerbrogade 75, 1. tv.	1,595	1.539.177,80	1,801
69	Amagerbrogade 85, 1. tv.	1,550	1.495.820,68	1,750
70	Amagerbrogade 85, 2. tv.	1,539	1.484.981,40	1,738
71	Amagerbrogade 85, 3. tv.	1,539	1.484.981,40	1,738
72	Amagerbrogade 85, 4. tv.	1,539	1.484.981,40	1,738
73	Amagerbrogade 85, 1. th.	1,034	997.213,79	1,167
74	Amagerbrogade 85, 2. th.	1,045	1.008.053,07	1,180
75	Amagerbrogade 85, 3. th.	1,045	1.008.053,07	1,180
76	Amagerbrogade 85, 4. th.	1,045	1.008.053,07	1,180
77	Frankrigsgade 2, kld.	1,219	646.525,90	0,757
79	Frankrigsgade 2, st. th.	1,280	1.235.677,96	1,446
80	Frankrigsgade 2, 1. th.	1,337	1.289.874,36	1,509
81	Frankrigsgade 2, 2. th.	1,337	1.289.874,36	1,509
82	Frankrigsgade 2, 3. th.	1,337	1.289.874,36	1,509
83	Frankrigsgade 2, 4. th.	1,337	1.289.874,36	1,509
84	Frankrigsgade 2, st. tv.	0,899	867.142,43	1,015
85	Frankrigsgade 2, 1. tv.	1,224	1.181.481,55	1,383
86	Frankrigsgade 2, 2. tv.	1,224	1.181.481,55	1,383
87	Frankrigsgade 2, 3. tv.	1,224	1.181.481,55	1,383
88	Frankrigsgade 2, 4. tv.	1,224	1.181.481,55	1,383
90	Amagerbrogade 81, st.	6,421	3.406.158,10	2,736
91	Amagerbrogade 79, st.	1,654	35.897,79	0,042

93	Amagerbrogade 83, 1.	1,325	1.279.035,08	1,497
94	Amagerbrogade 81, 1.	1,224	1.181.481,55	1,383
95	Amagerbrogade 81. st.	1,509	800.481,65	1,713
96	Amagerbrogade 83, st.	0,953	505.539,44	1,065
97	Amagerbrogade 79, st.	1,797	1.794.889,51	2,100
I alt		100,000	85.451.372,00	100,000

### § 14A, stk. 1 ændres til:

Andel af foreningens formue og fordeling af foreningens udgifter opgøres på baggrund af følgende fordelingsnøgler, der ligeledes anvendes som udtryk for de respektive andelshaveres indskud nævnt i §§ 4, 24, 25:

		Nøgle	Nøgle	
		Boligafgift	Indskud	andelsværdi
1	Amagerbrogade 73, st. dør 1	3,748	1.988.067,16	2,327
2	Amagerbrogade 73, st. dør 2	1,336	708.691,86	0,829
3	Amagerbrogade 73, st. dør 3	1,477	783.291,00	0,917
4	Amagerbrogade 73, st. dør 4	0,000	0,00	0,000
5	Amagerbrogade 73, st. dør 5	5,316	2.819.847,60	3,300
7	Amagerbrogade 73, 1. tv.	1,898	1.831.838,37	2,144
8	Amagerbrogade 73, 2. tv.	1,898	1.831.838,37	2,144
9	Amagerbrogade 73, 3. tv.	1,898	1.831.838,37	2,144
10	Amagerbrogade 73, 4. tv.	1,898	1.831.838,37	2,144
11	Amagerbrogade 73, 1. th.	1,483	1.430.785,00	1,674
12	Amagerbrogade 73, 2. th.	1,483	1.430.785,00	1,674
13	Amagerbrogade 73, 3. th.	1,483	1.430.785,00	1,674
14	Amagerbrogade 73, 4. th.	1,483	1.430.785,00	1,674
17	Amagerbrogade 75, 2. tv.	1,595	1.539.177,80	1,801
18	Amagerbrogade 75, 3. tv.	1,595	1.539.177,80	1,801
19	Amagerbrogade 75, 4. tv.	1,595	1.539.177,80	1,801
20	Amagerbrogade 75, st. th.	0,775	747.910,34	0,875
21	Amagerbrogade 75, 1. th.	0,910	877.981,71	1,027
22	Amagerbrogade 75, 2. th.	0,910	877.981,71	1,027
23	Amagerbrogade 75, 3. th.	0,910	877.981,71	1,027
24	Amagerbrogade 75, 4. th.	0,910	877.981,71	1,027
26	Amagerbrogade 77, st. tv.	0,618	596.160,42	0,698
27	Amagerbrogade 77, 1. tv.	0,651	628.678,26	0,736
28	Amagerbrogade 77, 2. tv.	0,651	628.678,26	0,736
29	Amagerbrogade 77, 3. tv.	0,651	628.678,26	0,736
30	Amagerbrogade 77, 4. tv.	0,651	628.678,26	0,736
31	Amagerbrogade 77, st. th.	0,865	834.624,58	0,977
32	Amagerbrogade 77, 1. th.	0,865	834.624,58	0,977
33	Amagerbrogade 77, 2. th.	0,865	834.624,58	0,977
34	Amagerbrogade 77, 3. th.	0,865	834.624,58	0,977
35	Amagerbrogade 77, 4. th.	0,865	834.624,58	0,977
37	Amagerbrogade 79, 1. tv.	0,921	888.820,99	1,040
38	Amagerbrogade 79, 2. tv.	0,921	888.820,99	1,040
39	Amagerbrogade 79, 3. tv.	0,921	888.820,99	1,040
40	Amagerbrogade 79, 4. tv.	0,921	888.820,99	1,040
42	Amagerbrogade 79, 1. mf.	0,651	628.678,26	0,736

43	Amagerbrogade 79, 2. mf.	0,651	628.678,26	0,736
44	Amagerbrogade 79, 3. mf.	0,651	628.678,26	0,736
45	Amagerbrogade 79, 4. mf.	0,651	628.678,26	0,736
47	Amagerbrogade 79, 1. th.	0,865	834.624,58	0,977
48	Amagerbrogade 79, 2. th.	0,865	834.624,58	0,977
49	Amagerbrogade 79, 3. th.	0,865	834.624,58	0,977
50	Amagerbrogade 79, 4. th.	0,865	834.624,58	0,977
54	Amagerbrogade 81, 2. tv.	0,741	715.392,50	0,837
55	Amagerbrogade 81, 3. tv.	0,741	715.392,50	0,837
56	Amagerbrogade 81, 4. tv.	0,741	715.392,50	0,837
58	Amagerbrogade 81, 2. th.	0,854	823.785,30	0,964
59	Amagerbrogade 81, 3. th.	0,854	823.785,30	0,964
60	Amagerbrogade 81, 4. th.	0,854	823.785,30	0,964
63	Amagerbrogade 83, 2.	0,955	921.338,83	1,078
64	Amagerbrogade 83, 3.	0,955	921.338,83	1,078
65	Amagerbrogade 83, 4. tv.	0,955	921.338,83	1,078
68	Amagerbrogade 75, 1. tv.	1,595	1.539.177,80	1,801
69	Amagerbrogade 85, 1. tv.	1,550	1.495.820,68	1,750
70	Amagerbrogade 85, 2. tv.	1,539	1.484.981,40	1,738
71	Amagerbrogade 85, 3. tv.	1,539	1.484.981,40	1,738
72	Amagerbrogade 85, 4. tv.	1,539	1.484.981,40	1,738
73	Amagerbrogade 85, 1. th.	1,034	997.213,79	1,167
74	Amagerbrogade 85, 2. th.	1,045	1.008.053,07	1,180
75	Amagerbrogade 85, 3. th.	1,045	1.008.053,07	1,180
76	Amagerbrogade 85, 4. th.	1,045	1.008.053,07	1,180
77	Frankrigsgade 2, kld.	1,219	646.525,90	0,757
79	Frankrigsgade 2, st. th.	1,280	1.235.677,96	1,446
80	Frankrigsgade 2, 1. th.	1,337	1.289.874,36	1,509
81	Frankrigsgade 2, 2. th.	1,337	1.289.874,36	1,509
82	Frankrigsgade 2, 3. th.	1,337	1.289.874,36	1,509
83	Frankrigsgade 2, 4. th.	1,337	1.289.874,36	1,509
84	Frankrigsgade 2, st. tv.	0,899	867.142,43	1,015
85	Frankrigsgade 2, 1. tv.	1,224	1.181.481,55	1,383
86	Frankrigsgade 2, 2. tv.	1,224	1.181.481,55	1,383
87	Frankrigsgade 2, 3. tv.	1,224	1.181.481,55	1,383
88	Frankrigsgade 2, 4. tv.	1,224	1.181.481,55	1,383
90	Amagerbrogade 85, st.	6,421	3.406.158,10	2,736
91	Amagerbrogade 79, st.	3,451	1.830.787,30	2,142
93	Amagerbrogade 83, 1.	1,325	1.279.035,08	1,497
94	Amagerbrogade 81, 1.	1,224	1.181.481,55	1,383
95	Amagerbrogade 81, st.	1,509	800.481,65	1,713
96	Amagerbrogade 83, st.	0,953	505.539,44	1,065
I alt		100,000	85.451.372,00	100,000

F:

**§ 14 stk. 5 – ny:**

Der skal ved hvert salg laves el- og vvs-eftersyn af andelen, og eventuelle fejl eller mangler påtalt ved eftersynet skal dokumenteres udbedret senest på overtagelsesdatoen.

Honoraret til el- og vvs-eftersyn udlægges af foreningen, men betales af den fraflyttende andelshaver.

**G:**

**§ 15 stk. 1 nuværende:**

Bestyrelsen fastsætter værdien af forbedringer på grundlag af en opgørelse med dokumentation udarbejdet af den fraflyttede andelshaver.

**§ 15 stk. 1 ændres til:**

En af bestyrelsen udpeget syn og skønsmand fastsætter værdien af forbedringer på grundlag af en opgørelse med dokumentation udarbejdet af den fraflyttende andelshaver.

**H:**

**§ 15 stk. 2 nuværende:**

Såfremt den fraflyttede andelshaver eller køber ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte vurdering af forbedringer, samt det af bestyrelsen fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, kan han kræve vurdering heraf foretaget af en skønsmand udpeget af ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation).

Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren, køberen som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver, køberen og foreningen eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud.

**§ 15 stk. 2 ændres til:**

Såfremt den fraflyttede andelshaver eller køber ikke kan acceptere den fastsatte vurdering af forbedringer, samt det fastsatte nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, kan han kræve vurdering heraf foretaget af en skønsmand udpeget af ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation).

Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren, køberen som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttede andelshaver, køberen og foreningen eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud.

**I:**

**§ 16 stk. 6 nuværende:**

Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen, for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger seneste 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt,

tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

**§ 16 stk. 6 ændres til:**

Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne gennemgå boligen, for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Mangellisten skal sendes til administrator eller bestyrelsen senest 8 dage fra overtagelsesdagen. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger seneste 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

**J:**

**§ 23 stk. 1 nuværende:**

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Eventuelle forslag
4. Forelæggelse af årsregnskab og værdiansættelse til godkendelse
5. Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
6. Valg til bestyrelsen
7. Valg af revisor
8. Valg af administrator
9. Eventuelt

**§ 23 stk. 1 ændres til:**

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 5 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Eventuelle forslag
4. Forelæggelse af årsregnskab og værdiansættelse til godkendelse
5. Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
6. Valg af formand
7. Valg af erhvervsrepræsentant
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer
9. Valg af suppleanter
10. Valg af revisor

- 11. Valg af administrator
- 12. Eventuelt

**K:**

**§ 25 stk. 4 nuværende:**

På generalforsamlingen har hver andelshaver det antal stemmer, der fremgår af andelsbeviset. Hver indehaver af et beboelseslejemål har én stemme. Indehaverne af erhvervslejemål har tilsammen 30 stemmer, der fordeles i henhold til indskuddet. Dog kan ingen andelshaver have mere end 10 stemmer.

**§ 25 stk. 4 ændres til:**

Hver indehaver af et beboelseslejemål har én stemme. Indehaverne af erhvervslejemål har tilsammen 30 stemmer, der fordeles i henhold til indskuddet. Dog kan ingen andelshaver have mere end 10 stemmer.

**L:**

**§ 28 stk. 3 nuværende:**

Valgperioden er 1 år. Genvælg kan finde sted.

**§ 28 stk. 3. ændres til:**

Valgperioden er 2 år for formanden. Bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år, således at 2 er på valg det ene år, og 2-3 er på valg året efter. Genvælg kan finde sted. Suppleanter vælges for 1 år. Der vælges ikke suppleant for repræsentant for erhvervsandele.

**M:**

**§ 33 stk. 1 nuværende:**

Generalforsamlingen vælger to revisorer, hvoraf den ene skal være statsautoriseret eller registreret revisor, til at revidere årsregnskabet.

**§ 33 stk. 1 ændres til:**

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor, til at revidere årsregnskabet.



### **BILAG 3: Forslag fra Martin H. Andersen og Charlotte E. Roles**

1)

Vi foreslår at få udskiftet de meget gamle vandrør fra varmekælderens op til vores bolig i stuen, pga. konstant tilstopning af vores blandingsbatterier. Igennem de sidste to år har vi fået udført ni service på vores blandingsbatteri. Samt udskiftet et stk. bruse blandingsbatteri. Vandtrykket i vores bolig er konstant mangelfuldt med ca. 60 %, i vedtægterne fremgår det at foreningen har ansvaret for vandforsyning til lejlighederne. Vores bolig placeret direkte over varmecentralen, & derfor er dette en lille økonomisk udskrivning for A/B Sundborg.

2)

Vi foreslår en gennemgang af det fælles el system af en autoriseret elektriker, for ulovlige samt uautoriseret el installationer.

3)

Vi foreslår at Bestyrelsen skal besvare spørgsmål fra andelshaver inden for 14 dage. Vi oplever at bestyrelsen er ca. to måneder om at besvare simple spørgsmål via e-mail.

4)

Vi foreslår at der bliver opstillet en glascontainer i gården.

5)

I årsrapporterne 2013-2017 fremgår vores bolig flere gange, samt to gange i foreningens vedtægterne på side 6. Dette ønsker vi at få rettet, så de rigtige fordelingsnøgler fremgår vedr. vores andel. Derved fremstår vores andel på samme vilkår som alle andre andelshaver.

6)

Vi ønsker at få tilsendt en kopi af det tilbud som foreningens håndværker har givet på ombygning af flugtvejs reposen i Normandiet gården. Ydermere ønsker vi at stille en bankgaranti fremfor en forudbetaling som bestyrelsen kræver. Bestyrelsen har uden begrundelse nægtet at fremsende tilbuddet, selvom det er os der skal betale for ombygningen.

7)

Vi foreslår at viceværten fra Christianshavns ejendoms service spuler omkring jern porten (Amagerbrogade) ned hver mandag, eftersom folk tisser ved indgangen i weekenderne. Det lugter!

8)

Vi forslår at paragraf 24 stk. 4 bliver ændret i vedtægterne. Til at bestyrelsens medlemmer kun kan have to fuldmagter med til en generalforsamling, på samme vilkår som alle andre andelshaver.

9)

Vi forslår at få tilsendt de underskrevne protokoller fra bestyrelsens interne forhandlinger fra år 2015-2016 & 2017 via mail. Fordi vi igennem 2,5 år er blevet modarbejdet af bestyrelsen.

## Bestyrelsens beretning.

Så er endnu et år gået, og det har været et år præget af hyggelige arrangementer, som vores loppemarked, fastelavn, halloween og det forestående juleoptog, som løber af stablen den 25. november 2017. Der vil traditionen tro blive serveret gløgg og æbleskiver samt kakao til de mindste i gården.

Det har dog også været et år, hvor bestyrelsen har arbejdet med planlægning af den forestående renovering af hovedtrapperne. Bestyrelsen har besigtiget samtlige hovedtrapper, og vi forventer at renovering af disse påbegyndes i foråret 2018. Som økonomien pt. ser ud, forventer vi og påbegynde 4 opgange.

Bestyrelsen har taget kritikken til sig omkring indflydelse på farvevalg, og har derfor besluttet, at der vil blive mulighed for at andelshaverne kan komme med sit besyv i farvevalget for opgangene – dog skal det præciseres, at bestyrelsen i samråd med maleren vil komme med 2 forslag, som der kan stemmes om. Der vil ikke blive mulighed for at komme med yderligere forslag til farvevalg. Farverne vil blive lyse, så opgangene optræder lækre og indbydende.

Som de fleste har bemærket, så er kolonnaden blev malet, der er opsat nye lamper og dørskilte. Bestyrelsen har i samråd med maleren valgt de farver, som kolonnaden nu fremstår i. Vi synes selv, at det er blevet super flot, og heldigvis har de fleste tilkendegivelser også været positive. Der har været enkelte, hvor farvevalget ikke er faldet i deres smag. Det er vi kede af, men det vil nærmest være umuligt og tilfredsstillende for alle smag og ønsker. Det er helt i orden, hvis man ikke er enig i de valg, som bestyrelsen træffer, og alle har lov til og ytre deres mening. Bestyrelsen vil dog fremover opfordre til, at den tone man ytrer sig i forbliver sober.

Hoveddørene ud til Amagerbrogade og i Frankrigsgade skal selvfølgelig også males, og vi beklager, at det endnu ikke er sket. Bestyrelsen har rykket maleren adskillige gange, men han er i gang med en anden opgave, som har trukket ud. Bestyrelsen lover dog, at dørene snarest vil blive malet.

Bestyrelsen har også brugt tid på om der kunne være en besparelse på omlægning af vores lån. Bestyrelsen foreslår, at vi stemmer for en omlægning, da der vil blive en betydelig besparelse på længere sigt. Mere herom på et senere punkt.

Der har været lidt køb/salg af lejligheder, og som altid, har det ikke været noget problem og sælge sin lejlighed. Lejlighederne er i høj kurs og bliver solgt meget hurtigt.

Vi har haft et par forsikringskader i form af vandskader, og en stormskade. Skaderne er udbedret, og forsikringen har dækket udgifterne.

Sidste år fortalte bestyrelsen, at de havde brugt forholdsmeæssig lang tid på en enkelt andelshaver – dette har desværre også været tilfældet i år. Bl.a. er bestyrelsens formand og næstformand blevet anklaget af andelshaveren for "at stjæle strøm" fra foreningen, og i den sammenhæng har andelshaveren opfordret formanden og næstformanden til at trække sig fra deres poster.

Vi er i bestyrelsen rigtig trætte af og skulle bruge så meget tid på ting, som ikke er korrekte. Det skal understreges, at hverken formanden eller næstformanden stjæler strøm fra foreningen, og dette kunne være afklaret ved en simpel forespørgsel. At andelshaveren i stedet for vælger at række ind i næstformandens kælderrum for at tænde lyset og tage billeder samt ved formandens kælderrum, skære isolering af for at ledningerne kommer til syne, tage billeder og sende til politiet, det er under al kritik!!

I den forbindelse skal det samtidig siges, at ALLE i bestyrelsen sidder der frivilligt og bruger deres fritid på det. Det ville være langt sjovere, at vi kunne bruge tiden på ting som gavtede alle i foreningen i stedet for at skulle bruge uanet tid på en enkelt andelshaver.

Sundborg fylder 120 år i 2018 og bestyrelsen vil i nærmeste fremtid komme med en dato for fejring heraf. Vi forventer, at det bliver en dag i juni måned, hvor alle dem som har lyst kan mødes i kolonnaden til hyggeligt samvær med lidt mad og fadøl.

Noget af det som bestyrelsen i det nye år vil fokusere på er reovering af hovedtrapperne, men også opfriskning af facaden, maling af port, få rensket skiltet med Sundborg, samt få væggene i kældrene gjort pæne igen.

Ellers vil bestyrelsen bare sige tak for det forgange år. Vi glæder os til og arbejde videre med nye projekter i 2018.