

## Referat af ordinær generalforsamling i A/B Sundborg

Der blev afholdt generalforsamling den 27/11 2018 kl. 18.30 i Restaurant Kareten, Hollænderdybet 1, 2300 København S.

Dagsorden var jf. vedtægterne følgende:

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.
  - a. Bestyrelsen stiller forslag om renovering af 4 hovedtrapper (nr. 2-73-75-85) til et samlet beløb på kr. 800.000,00. Hertil benyttes kr. 300.000,00 fra hensættelserne.
  - b. Bestyrelsen stiller forslag om opsætning af rottespærrer på alle toilet- og køkkenfaldstammer til et samlet beløb på kr. 130.275,00.
  - c. Bestyrelsen stiller forslag om afholdelse af sommerfest hvert år i maj/juni måned med et budget på kr. 25.000,00.
6. Valg til bestyrelsen
7. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af Time Vision.
8. Valg af administrator. Bestyrelsen foreslår genvalg af Real Administration.
9. Eventuelt
  - a. Der er indkommet forslag fra Mette Behr, omkring undersøgelse af fjernaflæsning af vand og varme.
  - b. Status på altaner

**Ad. 1.**

Til dirigent valgtes Anja Pettersson fra Real Administration, som konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt. Der var mødt eller repræsenteret 45 stemmer ud af 100 mulige.

**Ad. 2.**

Formand René Flørnæs gennemgik bestyrelsens beregning, som er vedlagt nærværende referat.

Der blev forespurgt til problemet med fugt i kældergennemgangene, og om det er muligt at gøre noget ved det. Bestyrelsen har tidligere undersøgt mulighederne herfor, men det er en stor omkostning på ca. kr. 80.000 – 100.000, og der er ingen garanti for at det holder fugten væk. Udtrækket kommer fra væggene, og da bygningen støder op mod naboejendommen, er det ikke muligt at grave ud og lægge dræn.

Der blev forespurgt til cykelparkering af ladcykler. Bestyrelsen arbejder på det, samtidig med flere cykelstativer.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

**Ad. 3.**

Der var ikke indkommet forslag under dette punkt.

**Ad. 4.**

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2017/2018. Andelsværdien er fortsat fastsat ud fra en valuarvurdering, hvor der er sket et lille fald. Vedlagt er centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen.

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

**Ad. 5.**

Dirigenten gennemgik budgettet for 2018/2019 med uændret boligafgift.

**A**

Bestyrelsen stillede forslag om renovering af 4 hovedtrapper (nr. 2-73-75-85) til kr. 800.000,00. Hertil benyttes kr. 300.000 fra hensættelserne.

Der var en andelshaver, der opfordrede bestyrelsen til at benytte et muligt større beløb til renoveringen af hovedtrapperne, så det blev gjort grundigt. Muligvis fjerne gamle kabler, og behandle væggene, så der ikke opstår revner. Der vil gå mange år, før trapperne vil blive renoveret igen.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at væggene bliver malet, denne gang ikke med dingdong maling, og at der bliver opsat filt på lofterne, så det ikke slår revner. Der bliver også lagt ny linoleum. Hvis der er gamle ledninger, som ikke længere benyttes, vil de blive fjernet.



Der blev gjort opmærksom på, at der kan være ledninger som Sundborg ikke ejer, og at disse ikke må ændres.

Der blev forespurgt til hvor længe trappen er spærret af i forbindelse med renoveringen. Formanden oplyste, at trappen kun afspærres i forbindelse med maling og lægning af linoleum ca. 1-2 uger. Der vil komme yderligere informationer ud herom.

Forslaget blev sat til afstemning og blev godkendt.

## **B**

Bestyrelsen stillede forslag om opsætning af rottespærre på alle toilet- og køkkenfaldstammer til kr. 130.275,00.

Formanden forklarede kort om rottespærren, som indsættes direkte i faldstammen, så rotterne ikke kan komme forbi.

Der blev forespurgt, om der er problemer med rotter i foreningen. Bestyrelsen oplyste, at der har været rotter inde flere steder, og at der er mange rotter i kloakkerne.

Forslag blev sat til afstemning og blev godkendt.

## **C**

Bestyrelsen stillede forslag om afholdelse af en årlig sommerfest med et budget på kr. 25.000,00.

Der var stor opbakning til forslaget og det blev godkendt.

Herefter blev det samlede budget sat til afstemning og blev godkendt.

## **Ad. 6.**

Bestyrelsesmedlem Pia Hansen og Jesper Jakobsen blev genvalgt for en 2-årig periode. Nour Eddine Raida blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode.

Tina Raida og Nanna Boye blev valgt som suppleanter for en 1-årig periode.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Rene Flørnæs  
Bestyrelsesmedlem (erhvervsrepræsentant) Johnny Gøgsig  
Bestyrelsesmedlem Betina Truelsen  
Bestyrelsesmedlem Pia Hansen  
Bestyrelsesmedlem Jesper Jakobsen  
Bestyrelsesmedlem Nour Eddine Raida  
1. Suppleant Tina Raida  
2. Suppleant Nanna Boye

**Ad. 7.**

Time Vision blev genvalgt.

**Ad. 8.**

Real Administration blev genvalgt.

**Ad. 9.**

**A**

Mette Behr havde stillet forslag om automatisk aflæsning af vand- og varmemåling. Foreningen har ikke vandmålere opsat, og derfor er det kun muligt at ændre på varmemålerne.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at dette er undersøgt for nogle år tilbage, men at de gerne vil undersøge priserne herfor igen.

**B**

Altanudvalget, som består af Tina Raida, Nanna Boye, Nour Raida samt Jesper Jakobsen og René Flørnæs fra bestyrelsen, ønskede at give en status for altaner. Det blev oplyst at altanudvalget er i gang med at indhente forskellige tilbud ud fra størrelse og udseende hos forskellige firmaer. Der blev oplyst, at det er vigtigt for altanudvalget at følge reglerne omkring altaner fra Københavns Kommune.

Der blev gjort opmærksom på, at det stadig er muligt at tilmelde sig til at få altan. Herudover er der også mulighed for at komme med input på e-mail: [tinaraida@gmail.com](mailto:tinaraida@gmail.com) eller på facebookgruppen Sundborg Altan.

Der har været tvivl omkring altanudvalgets beføjelser og det blev derfor præciseret, at altanudvalget laver forarbejdet med at indhente tilbud, komme med forslag til udseende og størrelse og udarbejder udkast til retningslinjer for vedligeholdelse og adfærd. Dette skal endeligt godkendes på en generalforsamling.

Der var en længere debat omkring altaner og mulighederne for at få altan forskellige steder på ejendommen. Altanudvalget gjorde opmærksom på, at de vil blive efter generalforsamlingen, så de kunne være behjælpelige med at besvare spørgsmål omkring altaner.

Der var et ønske om, at få flere containere i den ene gård. Formanden oplyste, at containerne i gården ikke kun er til Sundborg, men er opstillet i samarbejde med Amagerbrogade 87-89, som er med i en pøjleordning via Københavns Kommune. Bestyrelsen har derfor ikke mulighed for at flytte rundt på containerne.

Der blev forespurgt til fejl og mangler på vinduerne. Flere udtrykte, at de aldrig var blevet kontaktet omkring udbedring heraf. Bestyrelsen oplyste, at der skal laves en 5-års gennemgang og at det er muligt at medtage alt herunder.

Søren Nielsen blev takket for hans arbejde i bestyrelsen. Bestyrelsen blev også takket for deres arbejdsindsats.





Generalforsamlingen blev herefter hævet.

Nærværende referat er underskrevet digitalt via Penneo af både dirigent og bestyrelse.

Penneo dokumentnøgle: QCFGS-A15ZD-35WMJ-PVUOM-SBDBL-LJJTC

---

Real Administration | Jernbanegade 58 | DK 4000 Roskilde

Tlf. 4635 1843 | Fax 4635 1855

[www.realadmin.dk](http://www.realadmin.dk) | [info@realadmin.dk](mailto:info@realadmin.dk)



# 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."

## Anja Pettersson

Dirigent

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:78211743

IP: 185.81.xxx.xxx

2018-12-04 10:47:23Z

NEM ID 

## Johnny Gøgsig

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-703739945975

IP: 176.21.xxx.xxx

2018-12-04 11:10:23Z

NEM ID 

## Pia Kirkegaard Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-350545759672

IP: 185.151.xxx.xxx

2018-12-04 12:39:31Z

NEM ID 

## Rene Flørnæs

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-698831455853

IP: 62.44.xxx.xxx

2018-12-04 14:43:28Z

NEM ID 

## Søren Faarbæk Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-549144224171

IP: 83.221.xxx.xxx

2018-12-06 10:51:57Z

NEM ID 

## Jesper Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-227323153938

IP: 93.162.xxx.xxx

2018-12-06 11:42:28Z

NEM ID 

## Bettina Lundgaard Truelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-490190480926

IP: 62.44.xxx.xxx

2018-12-09 20:32:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QCFGS-A15ZD-35WMJ-PVUOM-SBDBL-L1JTC

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](mailto: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/validate>



# Bestyrelsens beretning 2017/2018

Så gik endnu et år med en masse opgaver og arrangementer.

Vi havde julehygge ved lystænding på Amagerbrogade, halloween, fastelavn, 2 gange loppemarken og en fantastisk jubilæums fest.

Vores jubilæums fest var en rigtig hyggelig dag, hvor der var rigeligt af både mad og drikke, samt kaffe og kagemænd. Der var også en rigtig hyggelig tryllekunstner, som både børn og voksne havde glæde af. Alt det lagt sammen gav en rigtig hyggelig dag/aften for de mange der havde tid til at kigge forbi.

Bestyrelsen har i år haft lidt mere tid til at beskæftige sig med opgaver som høre sig en bestyrelse til, og det har udmøntet sig i at vi har samlet opgaver nok til hele næste år også.

Det gik ikke helt som vi havde håbet omkring start på renovering af hovedtrapper, da det tog lidt mere tid at indhente tilbud og finde frem til farvevalg, end vi havde regnet med. Ud over det så blev det også lidt mere end vi havde regnet med, hvilket gjorde at vi skulle have generalforsamlingens godkendelse til at overføre nogle penge fra hensættelserne. Og tiden til at Indkalde til en ekstra generalforsamling for at få dette godkendt, var der simpelt hen ikke, så vi blev nød til at vente til vores årlige GF.

Vi har også haft en ekstraordinær generalforsamling, da det viste sig at vores nye valuarvurdering var som forventet, en del højere end den gamle, så her skulle godkendes nyt regnskab samt omlægning af vores lån.

Vi har fået malet de sidste 3 hoveddøre samt port mod Frankrigsgade, og det plankeværk som manglede, og vi har fået sat nye lamper op over nr. 2 – 73 & 85.

Vi har fået tømt de sidste loftrum over nr. 79 & 81, så alt nu skulle være ryddet på loftet. Det har så desværre vist sig at der er nogen der tror at nu når der er plads, så kan man sætte andre ting derop,



DET SKAL MAN IKKE.... Vi har fået ryddet alle vores tørrerum samt loft gange, og de skal forblive ryddet. Hvad man ønsker at have stående på loftet, skal stå i eget loftrum.

Vi har fået vasket vores store Sundborg skilt over porten, og er ved at få malet vores nr. skilt med de 5 opgange som er i gården, og når det er færdigt vil det blive hængt op over døren i porten, så det nemmer kan se udefra.

Vi har haft en ordentlig gang oprydning i vores værkstedsrum, og planlægger 2nd. omgang til januar. Vi var desværre ikke så mange til den første oprydning, men vi der havde tid, havde en hyggelig dag. Vi skal nok varsle i bedede tid til næste oprydning.

Under renoveringen af Amagerbrogade, har vi fået løftet vores sten i både indgangspartiet og port, således at der ikke længer ligger en sø på midten, efter en våd weekend på den Irske pub. Dette var også en plan bestyrelsen havde, men dette fik vi så gjort hele gratis, hvilket vi kan takket Johnny for, da det er ham der har været efter den byggeansvarlige på projektet, og som har sørget for de ikke glemte eller overså noget.

Af opgaver vi har gemt til næste år er bla. Facade rep. mod Amagerbrogade og Frankrigsgade, herunder det hvide maling der er ved kælderbutikken. Renovering af murværk i kældergennemgangene. Finde plads til flere cykelstativer, da vi har fået en hel del flere cykler i gårdene. En cykeloprydning til foråret. Og så skal vi have malet vores port, så den matcher vores gård. Så vi kommer bestemt ikke til at ligge på den lade side i 2018/19.

Bestyrelsen vil godt have lov til at sige tak for 2017/18, og vi ser frem til at arbejde vider med, og få færdig gjort flere projekter i 2018/19.



I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR  
GENERALFORSAMLINGEN**

**Ejendommens vurderingsprincip og værdi**

F1	<b>Sæt kryds</b>	<b>Anskaffelses- prisen</b>	<b>Valuar- vurdering</b>	<b>Offentlig vurdering</b>
	<b>Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) offentlig vurdering.</p>				

	Kr.	Gns. Kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	<b>Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip</b>	130.000.000,00	16.883,00
<p>Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.</p>			
F3	<b>Generalforsamlingsbestemte reserver</b>	2.525.000,00	328,00
<p>De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til inødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.</p>			

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	
H1	<b>Boligafgift</b>	432,00
<p>Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).</p>		

Teknisk andelsværdi		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	<b>Andelsværdi</b>	13.256,00
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	<b>Gæld ÷ omsætningsaktiver</b>	3.362,00
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	16.618,00
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		

Vedligeholdelse		
	Ja	Nej
L1	<b>Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering</b>	
	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi		%
P	<b>Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)</b>	-0,40
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.		