

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Sundborg

Der blev afholdt ordinær generalforsamling den 24/11 2021 kl. 18.30 i Restaurant Karetten, Hollænderdybet 1, 2300 København S.

Dagsorden var jf. vedtægterne følgende:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Eventuelle forslag
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om låneomlægning af det nuværende realkreditlån jf. vedlagte oplæg til finansiering. Filialdirektør Michael Pedersen fra Handelsbanken vil gennemgå oplægget til finansiering.
 - b. Der er indkommet forslag fra Liv Sandberg Andersen og Arne-Marius Skogås, 85, 1. tv.
 - c. Der er indkommet forslag fra Mandie Camara, 77, 4. th.
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
 - a. René Flørnæs er på valg i år og modtager genvalg for 2 år.
7. Valg af erhvervsrepræsentant
 - a. Jacob Jarb er på valg i år og modtager genvalg for 2 år.
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer
 - a. Bestyrelsesmedlem Bettina Truelsen er på valg for en 2-årig periode og modtager genvalg.
9. Valg af suppleanter
 - a. 1. suppleant Niels Strøm er på valg for en 1-årig periode og modtager genvalg.
 - b. 2. suppleant Martin Truelsen er på valg for en 1-årig periode og modtager ikke genvalg. Der skal derfor vælges en ny suppleant for 1 år.



10. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af Time Vision.

11. Valg af administrator. Bestyrelsen foreslår genvalg af Real Administration A/S.

12. Eventuelt

Ad. 1.

Til dirigent og referent valgtes Anja Pettersson fra Real Administration A/S, som konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. Der var mødt eller repræsenteret 38 stemmer ud af 100 mulige.

Ad. 2.

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

Der var ingen spørgsmål hertil og beretningen blev taget til efterretning.

Ad. 3.a

Bestyrelsen stillede forslag om en låneomlægning af det nuværende fastforrentede realkreditlån til 2,0% i rente til et 4-årigt rentetilpasningslån med en rente de næste 4 år på 0,42% og en afdragsfrihed på 10 år.

Filialdirektør Michael Pedersen fra Handelsbanken præsenterede det udsendte oplæg til finansiering og oplyste, at Handelsbanken har tilbud netop denne type lån til foreningen, grundet foreningens lave belåningsgrad og indestående. Besparelsen vil være ca. kr. 552.000 pr. år i de næste 4 år.

Formanden oplyste, at det er bestyrelsens forslag at hæve hovedstolen med kr. 4.000.000, fra ca. kr. 28.000.000 til ca. kr. 32.000.000. Formanden oplyste, at der er indhentet tilbud på stiestrengene, som snart står til udskiftning grundet alder, og at dette vil koste ca. kr. 4.000.000. Ved at hæve hovedstolen på det nye lån, så er det muligt at igangsætte udskiftningen af stiestrengene med det samme, fremfor at afvente en opsparing hertil.

Der var en længere drøftelse omkring låneomlægningen og den valgte type af lån. Der blev forespurgt til risikoen for ændring af renten efter de første 4 år. Filialdirektør Michael Pedersen oplyste, at det ikke er til at sige hvordan renten er om 4 år, men at foreningen er godt rustet såfremt der kommer en stigning i renten. Bestyrelsen oplyste, at en del af den årlige besparelse vil blive lagt til side, således at denne del af besparelsen kan benyttes såfremt der sker en stigning i renten. Den resterende del af besparelsen vil blive benyttet til vedligeholdelse af ejendommen, som skal fastlægges via en 10-årig vedligeholdelsesplan.

Der blev forespurgt til kursen ved indfrielse i en rentebindingsperiode. Filialdirektør Michael Pedersen oplyste, at kursen defineres ved dagsværdien og markedrenten på det pågældende tidspunkt.



Filialdirektør Michael Pedersen fortalte endvidere om et særligt tilbud til foreningens andelshavere, i form af en lavere rentesats ved lån, såfremt låneomlægningen til Handelsbanken blev godkendt. Han oplyste endvidere at, såfremt andelshavere er kunde i forvejen, så vil renten automatisk justeres i forhold til tilbuddet.

Bestyrelsens forslag om låneomlægning inkl. en stigning i hovedstolen på kr. 4.000.000 blev sat til afstemning og blev enstemmigt godkendt.

Ad. 3.b.1.

Forslagsstiller Arne-Marius Skogås forklarede kort om sit forslag om vandhane i den grønne gård. Formanden oplyste, at der allerede er 2 vandhaner i gården, men at de ikke er funktionelle. Der har været problemer med at huske at lukke dem ordentligt, og at børn har haft leget med vand.

Bestyrelsen har overvejet forskellige løsninger evt. montering af håndtag med hængelås, så det kun er foreningens voksne beboere der kan benytte vandhanerne.

Der var enighed omkring forslaget og bestyrelsen arbejder derfor videre med at finde den bedste løsning.

Forslaget blev godkendt.

Ad. 3.b. 2.

Forslagsstiller Arne-Marius Skogås forklarede kort om sit forslag om nedsættelse af arbejdsgruppe, der skal udarbejde en plan for en mere fair fordeling af kælder- og loftsrum. Fordelingen af kælder- og loftsrum er meget for

Bestyrelsen oplyste, at der er forskel på, hvad de enkelte andelshavere har af kælder- og loftsrum, men at det altid har været muligt at finde ledige rum, såfremt der har været behov herfor.

Formanden foreslog, at det burde være en bestyrelsesopgave, at få udarbejde en oversigt over alle kælder- og loftsrum. Dette arbejde en blevet udført tilbage i tid, ved en oprydning af samtlige rum, men at der ikke ligger en opdateret oversigt.

Der var en længere drøftelse herom og forslagsstiller lavede et ændringsforslag, således at forslaget pålægger bestyrelsen at udarbejde en oversigt over kælder- og loftsrum inkl. opdaterede navneskilte på alle rummene.

Forslaget blev godkendt.

Ad. 3.c.1.

Forslagsstiller Mandie Camara fortalte kort om sit forslag om igangsættelse af tilstandsrapport og detaljeundersøgelse af murværket.

Bestyrelsesmedlem Søren Nielsen oplyste, at bestyrelsen har besluttet at der skal udarbejdes en 10-årig vedligeholdelsesplan, og at en undersøgelse af murværket vil indgå i denne.



Der var en længere drøftelse herom, og bestyrelsen oplyste, at den 10-årige vedligeholdelsesplan vil blive fremlagt på den næste ordinære generalforsamling.

På baggrund heraf trak forslagsstiller sit forslag.

Ad. 3.c.2.

Forslagsstiller Mandie Camara trak forslaget, da det hang sammen med forslag 3.c.1.

Ad. 3.c.3

Forslagsstiller Mandie Camara fortalte kort om sit forslag om fugtspærre i kældervæggene.

Bestyrelsesmedlem Søren Nielsen oplyste, at der er problemer i kælderen, men at den rette løsning på problemet skal findes. Der skal derfor laves en undersøgelse heraf med nogle konkrete forslag til udbedring heraf. Bestyrelsen vil sørge for at dette bliver igangsat.

På baggrund heraf trak forslagsstiller sit forslag.

Ad. 4.

Dirigenten gennemgik regnskab for 2020/2021 med et overskud på kr. 305.599. Andelsværdien er fortsat fastsat ud fra en valuarvurdering. Valuarvurderingen er ikke fastlåst, men er indhentet på ny med en stigning på kr. 15.500.000.

De centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen blev endvidere fremlagt.

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

Ad. 5.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021/2022 med uændrede boligafgift. Dirigenten gjorde opmærksom på, at det er budgettet med en låneomlægning pr. 1. april 2022 i renteudgifterne på prioritetslånet. Der er afsat kr. 121.500 som den resterende del til trapperenovering.

Der blev forespurgt til den 10-årige vedligeholdelsesplan, som ikke er medtaget i budgettet for 2021/2022. Bestyrelsesmedlem Søren Nielsen oplyste, at den vil blive medtaget under vedligeholdelse.

Der var ikke yderligere spørgsmål hertil og budgettet for 2021/2022 blev godkendt.

Ad. 6.

Formand René Flørnæs blev genvalgt for 2 år.

Ad. 7.

Erhvervsrepræsentant Jacob Jarb blev genvalgt for 2 år.

**Ad. 8.**

Bestyrelsesmedlem Bettina Truelsen blev genvalgt for 2 år.

Ad. 9.

1. suppleant Niels Strøm og 2. suppleant Martin Truelsen blev genvalgt for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Rene Flørnæs

Bestyrelsesmedlem (erhvervsrepræsentant) Jacob Jarb

Bestyrelsesmedlem Bettina Truelsen

Bestyrelsesmedlem Nour Eddine Raida

Bestyrelsesmedlem Nicholas Clark

Bestyrelsesmedlem Søren Nielsen

1. Suppleant Niels Strøm

2. Suppleant Martin Truelsen

Ad. 10.

Time Vision blev genvalgt.

Ad. 11.

Real Administration A/S blev genvalgt.

Ad. 12.

Der blev forespurgt til nummeret til viceværten. Formanden oplyste, at nummeret står på foreningens hjemmeside. Der vil blive indkøbt nye opslagstavler til opgangene hvorpå nummeret til viceværten vil blive sat op.

Der blev spurgt ind til dørtelefonlægget. Formanden oplyste, at der skal ske renovering af porten og at der i den forbindelse vil blive installeret en ny plade med dørtelefonlægget med trykknapper til alle andele.

Der blev forespurgt til en løsning på opkast og folk der tisser ved indhakked ved den store port. Formanden oplyste, at opsætning af lys ikke har hjulpet. Det blev foreslået at opsætte skrå-plader på væggen. Bestyrelsen vil kigge nærmere på den mulighed.

Der blev gjort opmærksom på, at vandhanen i gården i Frankrigsgade løber og at håndtaget bør skiftes. Bestyrelsen kigger på det.

Der blev spurgt ind til en cykeloprydning. Formanden oplyste, at den vil blive igangsat i januar måned 2022.

Da der ikke var yderligere punkter under eventuelt blev generalforsamlingen hævet.

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

ΠΕΝΝΕΟ

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

Serienummer: CVR:31892872-RID:78211743

IP: 91.215.xxx.xxx

2021-11-29 11:53:13 UTC

NEM ID 

Søren Faarbæk Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-549144224171

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-11-29 12:04:05 UTC

NEM ID 

Rene Flørnæs

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-698831455853

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-11-29 13:17:50 UTC

NEM ID 

Bettina Lundgaard Truelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-490190480926

IP: 85.202.xxx.xxx

2021-11-29 13:48:52 UTC

NEM ID 

Nour Eddine Raida

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-731139691022

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-11-29 13:53:37 UTC

NEM ID 

Jacob Jabr

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-857864631054

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-11-30 14:32:46 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GXIED-BYJVA-ZAJ6E-ACDDX-QTOEH-LXFP0

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/validate>

Bestyrelsens beretning 2020/2021

Så gik der endnu et år hvor overskriften desværre også var corona.

Først røg vores sommerfest i vasken, så røg vores julehygge med lystænding på Amagerbrogade og den sædvanlige gløgg og æbleskiver. Derefter blev fastelavn aflyst, og sidst vores maj loppemarked.

Vi fik afsluttet reovering af de næste 2 hovedtrapper (nr. 79 & 83) og bestyrelsen fik indhentet tilbud de sidste 2 trapper (77 & 81) som bliver samme maler som de sidste 2, da de gjorde et godt og hurtigt stykke arbejde.

Vi blev desværre ramt af endnu en nedlukning som besværliggjorde vores bestyrelsesarbejdet i 20/21, men vi fik sat gang i onlinemøder som tog lidt tid at få styr på, men vi kom efter det.

Fejl og mangel gennemgang er sendt ud, og når den er tilbage får vi gået det hele igennem og får udbedret de fejl der skal til.

Skur og trappe ved Start er nedtaget og der vil snart komme låsestang op til lad og el cykler, ligesom der vil komme ved nr. 77 og mellem 79 og 81. Elektrisk port åbner i Frankrigsgade bliver igangsat slut november.

Af opgaver som vi arbejder med er at få lavet en 5/10 års plan med gennemgang af fugt og facade problemer samt reovering af vores facade på Amagerbrogade, maling/reovering af vores port og porttelefon. Murer rep. Omkring vores køkkendøre og kældergennemgange.

Så igen, der er en plan og vi kommer ikke til at kede os.

Bestyrelsen vil godt have lov til at sige tak for 2020/2021.

Bestyrelsen AB Sundborg