

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Sundborg

Der blev afholdt ordinær generalforsamling den 30/11 2022 kl. 18.30 i Restaurant Kareten, Hollænderdybet 1, 2300 København S.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Eventuelle forslag. Der er ikke indkommet forslag til behandling
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 ikke på valg i år
7. Valg af erhvervsrepræsentant
 - a. Jacob Jarb er ikke på valg i år
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer
 - a. Bestyrelsesmedlem Nour Eddine Raida er på valg for en 2-årig periode og modtager genvalg
 - b. Bestyrelsesmedlem Nicolas Clark er på valg for en 2-årig periode og modtager genvalg
 - c. Bestyrelsesmedlem Søren Nielsen er på valg for en 2-årig periode og modtager ikke genvalg. Der skal derfor vælges et nyt bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode. Bestyrelsen foreslår Martin Truelsen
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 genvalg
10. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår skift til Beierholm, med en besparelse på kr. 17.000 om året
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 42 stemmer ud af 100 mulige.

Ad. 2.

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

Formanden gjorde opmærksom på, at arbejdet i forbindelse med rørprojektet færdiggøres i alle lejligheder inden jul. Herefter går arbejdet i gang i kældrene. Processen omkring det igangværende rørprojektet blev drøftet. Der har været nogle problemer undervejs i nogle andele og i andre andele er det gået smertefrit.

Bestyrelsen vil efter afslutning af rørprojektet, omdele sedler til alle andelshavere omkring mulige mangler. Sedlerne skal returneres til bestyrelsen som gennemgår disse inden de sendes videre til udbedring. Hvis der er mangler på fællesarealerne hører bestyrelsen gerne herom.

Der blev forespurgt til prisen for projektet. Formanden oplyste, at det bliver lidt dyrere end først antaget, da de skulle åbne for flere rørkasser, som derved medfører større omkostninger til udbedring. Der blev rettet en stor tak til René for altid at være behjælpelig med problemer undervejs i projektet.

Da der ikke var yderligere spørgsmål, blev beretningen taget til efterretning.

Ad. 3.

Der var ikke indkommet forslag til behandling.

Ad. 4.

Dirigenten gennemgik regnskab for 2021/2022 med et overskud på kr. 422.333. Der blev forespurgt til omkostning til vand, som er faldet fra sidste år. Faldet skyldes at forbruget er faldet ca. 10 % fra 2020 til 2021.

Dirigenten oplyste at andelsværdien fortsat er fastsat ud fra en valuarvurdering, som er steget med ca. kr. 4.500.000. Beregningen af andelsværdien er dog indeholdt en nedskrivning på kr. 4.000.000. Dette er på baggrund af det igangsatte rørprojekt, som er budgetteret til kr. 4.000.000. Nedskrivningen er foreslået således at andelsværdien ikke stiger voldsomt i 2021/2022 regnskabet, for at falde igen i 2022/2023 regnskabet, når projektet er gennemført.

Regnskab samt værdiansættelse blev godkendt.

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



Ad. 5.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022/2023 med uændrede boligafgift. Dirigenten gjorde opmærksom på, at omkostningerne til rørprojektet kr. 4.000.000 ikke er medtaget i budgettet for 2022/2023, da omkostningen vil blive tilskrevet på værdien for ejendommen.

Dirigenten gjorde endvidere opmærksom på en meget stor stigning på forsikringen, som skyldes foreningens skadehistorik som har lidt under nogle store skader de seneste år. Bestyrelsen vil efter afslutningen af rørprojektet forsøge at få en ny forsikringsaftale.

Budgettet for 2022/2023 blev godkendt.

Ad. 6.

Formand René Flørnæs var ikke på valg i år.

Ad. 7.

Erhvervsrepræsentant Jacob Jarb var ikke på valg i år.

Ad. 8.

Bestyrelsesmedlem Nour Eddine Raida og Nicholas Clark blev begge genvalgt for 2 år. Martin Truelsen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år.

Ad. 9.

1. suppleant Niels Strøm blev genvalgt for 1 år. Jesper Jacobsen blev valgt som ny 2. suppleant 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 Martin Truelsen

1. Suppleant Niels Strøm

2. Suppleant Jesper Jacobsen

Ad. 10.

Beierholm blev valgt som ny revisor.

Ad. 11.

Real Administration A/S blev genvalgt.

Ad. 12.

Formand for gårdlauget Normandiet Dan Porup fremlagde en kort beretning herfor. Der blev oplyst, at der er indkøbt borde/bænkesæt i løbet af året. Der har været brugt meget tid på problematikker med porten ved pubben og oprydning i gården.

Der er et ønske om at lave en legepladsrenovering, men da der skal efterleves særlige regler om offentlige legepladser, er der store omkostninger forbundet med dette.



I det hele tager er det mange ønsker til forbedringer, men ikke så mange midler at gøre godt med. Der blev ytret ønske om at se seneste regnskab. Regnskabet for 2021 er vedlagt nærværende referat.

Det blev oplyst, at der kun sidder 2 repræsentanter i gårdlauget, så hvis der er nogle der har lyst til hjælpe, så er alle velkomne. Det blev endvidere oplyst, at der afholdes arbejdsweekend i marts måned 2023.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at der i forbindelse med salg af overboens lejlighed har været nogle problemer. Grundet en renovering af gulvet, hvor indskudslaget er blevet fjernet, er der opstået skader på lofterne i andelshavers lejlighed. Da der ikke kunne opnås enighed mellem de to andelshaver, blev skaderne anmeldt til foreningens forsikringen, som ikke ville dække skaderne. Formanden oplyste, at overboen havde tilbudt at udbedre skaden inden forsikringen blev involveret.

Andelshaver oplyste, at de har indgivet en sag til Københavns Kommune på baggrund af mulig ulovligheder i forbindelse med genoprettelse af etageadskillelsen med hensyn til brand og støj. Det blev oplyst, at der ikke er en status i sagen for nuværende, men at andelshaver vil følge sagen til dørs. Andelshaver gjorde opmærksom på, at bestyrelsen ikke har været behjælpelig med denne sag. Formanden gjorde opmærksom på, at han ikke var enig heri, da man altid fra start af et projekt oplyser en andelshaver om deres pligt til at søge om de nødvendige tilladelser og at man dokumenterer til eget brug, at det er udført korrekt. Det mener man er gjort i denne sag.

Der var en længere drøftelse omkring den verserende sag, og om bestyrelsens andel i dette. Formanden oplyste, at bestyrelsen ikke er gået ind i sagen, da der er 2 parter i sagen med forskellige opfattelser heraf. Formanden oplyste, at bestyrelsen vil komme med et forslag til ændring i vedtægterne, således at det ikke er tilladt at fjerne indskudslaget i etageadskillelsen.

Andelshaver gjorde endvidere opmærksom på, at håndværkerne der har foretaget forbedringer i overboens andel, har lavet skader i opgangen. Der var et ønske om, at skaderne bliver udbedret. Formanden oplyste, at håndværkerne har foretaget udbedring af de skader, som de havde fortaget. Andelshaver oplyste, at der er skader på træværket, som ikke er blevet udbedret. Bestyrelsen vil kigge på dette.

Andelshaver forespurgte endvidere ind til opsætningen af de grå plasticbakker i forbindelse med oprettelse af fibernettet, som ikke pynter i de nymalede opgange. Der var et ønske om, at de bliver malet, så opgangen fremstår pænt. Bestyrelsen vil kigge på dette.

Der blev forespurgt til hvilke informationer der komme ud på foreningens gruppe i Facebook. Formanden oplyste, at vigtig information bliver udsendt eller bliver opsat i opgangene, så alle modtager besked herom.

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

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

Bestyrelsens beretning 2021/2022

Så gik der endnu et år hvor corona stadig spillede lidt ind men ikke så meget som de forrige år, så det sociale kom næsten tilbage hvor det plejer at være, med fastelavn, loppemarked og julehygge, dog blev vores sommerfest rykket så et endte med at blive en sensommerfest.

Takket være Niels Strøms energiske arbejde fik alle beboer lagt en fiberforbindelse ind, som ikke har kostet foreningen noget, så er det op til de enkelte beboere om de vil benytte sig af det, men nu er muligheden der.

Foreningen fik også takket være Nicholas forarbejde omlagt foreningens lån med en stor årlig rentebesparelse. Og derefter skiftede foreningen bank fra Nordea til Handelsbanken hvor det nye lån er optaget.

Der er blevet solgt 2 lejligheder i 21/22, nr. 73, 3 tv som blev solgt på den interne liste og nr. 75, 1 th. som røg på børnelisten.

Desværre har vi også i 21/22 haft et par forsikrings skader. En større vandskade i nr. 77, 3 & 4 sal og en stormskade i januar, hvor dele af tagpappet røg mellem nr. 75 & 77. Derudover har der været en stoppet faldstamme skade i nr. 75 stuen og en afløbsskade i nr. 81, de sidste to skader er udbedret uden om forsikringen, da prisen var under den selvrisiko vi har.

Ved gennemgang af taget efter stormskaden blev der også fundet en skade ved brandvæggen mellem 83 & 81 som også blev udbedret uden om forsikringen, da denne ikke ville blive dækket alligevel.

De skader der har været de sidste par år har dog gjort at forsikringspræmien er steget sammen med selvriskoen. Og det er en af grundene til at vi har arbejdet hårdt på at få udskiftning af vandrør/stigestrengene gennemført hurtigst muligt, og dette projekt har haft en del fokus i 21/22.

Der har dog også været tid til andet og en ting har været at der blev udsendt fejl og mangler på det der skulle have været en 5 års gennemgang, men grundet bla. Corona nok nærmer blev en 7 års gennemgang. Der er kommet 15 sedler retur, og disse fejl arbejder vi på at få udbedret hurtigst muligt.

Vi har fået ny trappevasker, da vi desværre blev nød til at opsigte den gamle ordning vi havde. Det skete lige inden sommerferien, så der var lige en periode efter sommerferien hvor der ikke blev vasket trapper, det blev der fulgt op på med en hovedrengøring af hovedtrapper lig efter en ny aftale var på plads, bagtrapperne kommer efterfølgende, når håndværkerne er færdige.

Det arbejdes stadig på muligvis at få sat et BWT anlæg op, da Københavns kommunes planer om blødt vand strækker sig længere ud end først beregnet.

Der er udarbejdet en ny energirapport på ejendommen da den gamle var udløbet. Bestyrelsen var af den opfattelse at der ville være mere om fugt i rapporten hvilket ikke var tilfældet. Der vil i starten af det nye år blive bestilt en 5 eller 10 års plan for forbedringer, og her vil vi så bede om at der også bliver tjekket for fugt i murværket.

Bestyrelsens plan er at sommerfesten i 2023 bliver afholdt midt juni, så vi ikke igen kommer ud i en sensommerfest.

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

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

Bestyrelsen AB Sundborg

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, 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

2023-01-18 08:43:21 UTC

NEM ID 

Rene Flørnæs

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-698831455853

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-01-18 10:13:19 UTC

NEM ID 

Martin Lundgaard Truelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6b3f0438-d929-4936-a1c6-f1730b17eac8

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-01-18 15:14:36 UTC

Mit 

Nour Eddine Raida

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 028152db-4db9-400f-bef9-73a56df3aefe

IP: 188.177.xxx.xxx

2023-01-18 22:15:46 UTC

Mit 

Bettina Lundgaard Truelsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 35a58b80-dfad-43f5-8659-7a3377f4754f

IP: 77.213.xxx.xxx

2023-01-19 12:35:09 UTC

Mit 

Jacob Jabr

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-857864631054

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-01-24 14:44:36 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0AFDG-06M4-NXPMB-PFLA3-ZEV3H-1ZZMJ

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>