

## Referat af ordinær generalforsamling i A/B Sundborg

Der blev afholdt ordinær generalforsamling den 29/11 2023 kl. 18.30 i Restaurant Kareten, Hollænderdybet 1, 2300 København S.

Dagsorden var følgende:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Eventuelle forslag
  - a. Andelshaver Marianne Post stiller forslag om mulighed for oprydning af loftrum.
  - b. Andelshaver Nanna Boye stiller forslag om maling af hoveddøre, der er malet graffiti på.
  - c. Andelshaver Nanna Boye stiller forslag om ændring af husordenens punkt 8.
  - d. Andelshavere Pia Hansen & Jesper Møller stiller forslag om at facader, opgangsdøre, porte og søjler mod Amagerbrogade og Frankrigsgade renses for graffiti inden d. 1. februar 2024.
  - e. Andelshavere Pia Hansen & Jesper Møller stiller forslag om at bestyrelsen foranlediger, at der inden d. 1. februar 2024, udføres certificeret lydmåling af støjforholdene mellem lejlighederne Amagerbrogade 73, 2. tv. og Amagerbrogade 73, 3. tv. Samtidig foretages minimum én sammenlignings-lydmåling af støjforholdene mellem to størrelsesmæssigt tilsvarende lejligheder, hvor etageadskillelsen mellem lejlighederne ikke er blevet rekonstrueret.
  - f. Andelshavere Pia Hansen & Jesper Møller stiller forslag om bestyrelsesmødereferater gøres tilgængelige for de at foreningens andelshavere, som måtte ønske indsigt i foreningens drift samt bestyrelsens arbejde.
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 og modtager ikke genvalg. Der skal derfor vælges en ny formand for 2 år.
7. Valg af erhvervsrepræsentant
  - a. Jacob Jarb er på valg 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.
- b. 2. suppleant Jesper Jacobsen er på valg for en 1-årig periode.

10. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af Beierholm.

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 65 stemmer ud af 100 mulige.

**Ad. 2.**

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

Der blev takket for bestyrelsens arbejde. Beretningen blev herefter taget til efterretning.

**Ad. 3.a.**

Forslagsstiller Marianne Post forklarede kort om forslaget og begrundelsen herfor. Efter en drøftelse herom, var der flere der tilbød at hjælpe. Forslaget blev derfor trukket.

**Ad. 3.b.**

Forslagsstiller Nanna Boye forklarede kort om forslaget og begrundelsen herfor. Der var en længere drøftelse herom, og der blev givet udtryk for et ønske om, at bestyrelsen udarbejder en graffiti politik. Bestyrelsen vil arbejde videre med dette. Grundet bestyrelsens videre arbejde hermed, blev forslaget trukket.

**Ad. 3.c.**

Forslagsstiller Nanna Boye forklarede kort om forslaget og begrundelsen herfor. Der var en længere debat omkring den sidste del af tilføjelsen "der må ikke arbejdes på trappeopgangen og i gården med larmende maskiner".

Forslagsstiller ønskede derfor at ændres forslag til følgende:

*Hvis der er tale om større ombygninger/længerevarende projekter bedes man sætte et opslag op i opgangen så de øvrige beboere er orienterede. Læg tlf. ved så der er mulighed for at kontakte byggherre.*

Forslaget blev sat til afstemning og blev enstemmigt godkendt. Tilrettet husorden er vedlagt nærværende referat.

**Ad. 3.d.**

Forslagsstiller Jesper Møller forklarede kort om forslaget og begrundelsen herfor. Formanden oplyste, at bestyrelsen er enig i, at graffiti skal fjernes, men at en tidsfrist pr. 1. februar 2024 ikke er muligt at overholde, da det kræver min. plus 8 grader at kunne male. Herudover ønsker bestyrelsen at have god tid til at indhente tilbud på fjernelsen, og eventuel maling af den nuværende pudsede facade.



Tidsfristen blev drøftet og forslagsstiller ændrede tidsfristen fra 1. februar 2024 til 1. maj 2024.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning og blev nedstemt med 37 stemmer imod, 24 stemmer for og 4 blanke stemmer.

### **Ad. 3.e.**

Forslagsstiller Jesper Møller forklarede om forslaget og oplyste om baggrunden for forslaget. Efter en grundig gennemgang af forløbet gjorde forslagsstiller opmærksom på, at såfremt forslaget ikke blev godkendt ville de lægge sag an mod foreningen.

Forslagsstiller gjorde endvidere opmærksom på, at der er indhentet tilbud fra rådgivende ingeniørfirma NIRAS på udarbejdelsen af 2 støjmålinger på i alt kr. 30.000 inkl. moms.

Bestyrelsesmedlem Jacob Jarb fortalte, at han selv havde haft samme udfordringer med støjgener, og oplyste om de løsninger som han har fået udført. Forslagsstiller oplyste, at de ikke mener at de skal udføre arbejde grundet forringede støjforhold.

Formanden oplyste, at der fra bestyrelsens side, var uenighed omkring flere punkter nævnt i forslaget og redegjorde for nogle af dem. Forslagsstiller forespurgte på denne baggrund om hvem der havde overtrådt foreningens vedtægter. Formanden oplyste, at der ikke er nogen der har overtrådt foreningens vedtægter, men at der var et spørgsmål omkring fortolkning af dem.

Formanden forklarede, at bestyrelsen ikke ser nogen grund til at udarbejde støjmålinger, da der ikke er mulighed for at lave en sammenligning med de forhold, der var inden overboens renovering.

Andelshaver Henrik Thors, som beboer andelslejligheden hvor renoveringen er sket, forklarede sagens forløb. Efter en grundig gennemgang heraf, oplyste han endvidere, at Københavns Kommune har godkendt renovering både med hensyn til brand og støj og at alle regler fra myndighederne er overholdt.

Der var en længere drøftelse omkring uenighederne i sagen, især omkring lydkrav. Der var også mulighed for at stille opklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Herefter blev forslaget sat til skriftlig afstemning og blev nedstemt med 39 stemmer imod, 19 stemmer for og 7 blanke stemmer.

### **Ad. 3.f.**

Forslagsstiller Jesper Møller forklarede kort om forslaget og begrundelsen herfor. Formanden oplyste, at bestyrelsen gerne vil være bedre til at kommunikere ud, men at referater for bestyrelsen er et arbejdsredskab som bliver langt dårligere, hvis det skal anonymiseres. Der blev endvidere gjort opmærksom på, at det er en kæmpe arbejde at anonymisere alle de tidligere bestyrelsesmødereferater.

Der blev foreslået at bestyrelsen melder datoer for afholdelser af møder ud, så andelshaverne kan komme med mulige punkter til drøftelse.

Der blev foreslået at der oprettes to forskellige referater pr. møde, så der foreligger ét til bestyrelsen og ét der kan udsendes til andelshaverne som er anonymiseret. Bestyrelsen oplyste, at de ikke ønsker at skrive flere referater fra møderne.



Efter en længere drøftelse herom blev forslaget sat til afstemning og blev nedstemt med overvældende flertal.

#### **Ad. 4.**

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2022/2023 med et underskud grundet foreningens afsluttede rørprojekt. Der blev forespurgt til noterne under vedligeholdelse; elektriker og vandskade. Dirigenten oplyste, at elektriker indeholder udskiftning af en ventilationsmotor, og at posten vandskade er en ikke dækningsberettiget skade.

Der blev forespurgt om andelsboligforeningens forsikring ikke dækker vandskader. Dirigenten oplyste, at forsikringen dækker vandskader, men at de skal være dækningsberettiget jf. policen.

Bestyrelsesmedlem Nicolas Clark udbad sig en ekstra kolonne der afspejler procentuel ændring for budget og regnskab fremadrettet.

Dirigenten gennemgik beregningen af andelsværdien, som er fastsat på baggrund af en valuarvurdering. Dirigenten oplyste, at hensættelsen i beregning af andelsværdien som blev foretaget i regnskabsåret 2021/2022 er fjernet, da rørprojektet nu er afsluttet.

Regnskab samt værdiansættelse blev godkendt.

De centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen blev endvidere fremlagt. Der blev forespurgt til at skemaet viser, at der ikke er udarbejdet en vedligeholdelsesplan. Formanden oplyste at det er korrekt, men at bestyrelsen har indhentet et tilbud på udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan og afventer et tilbud mere.

#### **Ad. 5.**

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023/2024 med uændrede boligafgift og et overskud på ca. kr. 95.000. Dirigenten oplyste, at der er budgetteret med kr. 600.000 til hensættelser.

Der blev forespurgt til posten 5-års gennemgang af vinduer på kr. 40.000 og hvornår gennemgangen skal ske. Formanden oplyste, at der ikke er sket en gennemgang og at det heller ikke er planlagt, men at der vil blive udsendt sedler til alle andelshavere, der kan melde tilbage hvis der er problemer. Så vil bestyrelsen foranledige, at problemerne bliver løst.

Budgettet for 2023/2024 blev herefter godkendt.

#### **Ad. 6.**

René Flørnæs modtog ikke genvalg som formand efter 16 år på posten. Generalforsamlingen takkede for det store arbejde, som er lagt i foreningen igennem årene.

Bettina Truelsen blev valgt som ny formand for 2 år og gjorde opmærksom på, at hun vil varetage formandsposten på hendes måde fremadrettet.

#### **Ad. 7.**

Jacob Jarb blev genvalgt som erhvervsrepræsentant for 2 år.

#### **Ad. 8.**

Dzenana Foric Thøgersen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år.



## Ad. 9.

Tina Raida blev valgt som ny 1. suppleant for 1 år. Nanna Boye blev valgt som ny 2. suppleant for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Bettina Truelsen (2025)

Bestyrelsesmedlem Nicholas Clark (2024)

Bestyrelsesmedlem Martin Truelsen (2024)

Bestyrelsesmedlem Nour Eddine Raida (2024)

Bestyrelsesmedlem (erhvervsrepræsentant) Jacob Jarb (2025)

Bestyrelsesmedlem Dzenana Foric Thøgersen (2025)

1. suppleant Tina Raida (2024)

2. suppleant Nanna Boye (2024)

## Ad. 10.

Beierholm blev genvalgt som revisor.

## Ad. 11.

Real Administration A/S blev genvalgt som administrator.

## Ad. 12.

### Vinduer:

Den manglende 5-års gennemgang af vinduerne blev drøftet. Der blev gjort opmærksom på, at der efter generalforsamlingen sidste år blev samlet sammen fra nogle andelshavere, men at alle andelshaver ikke er blevet gjort opmærksomme herpå. Bestyrelsen vil derfor sørge for at sende en seddel ud til alle andelshavere herom, så alle problematikker kan meldt tilbage og bestyrelsen kan foranledige at der bliver igangsat udbedring.

### Lån:

Bestyrelsesmedlem Nicholas Clark oplyste, at foreningens nuværende lån er et F5 lån, som udløber om 3 år. Lånet er hjemtaget for 2 år siden, og har en meget lav rente. Renten er steget markant siden lånet blev hjemtaget, men der er en forventning om, at renten falder igen. Bestyrelsen vil derfor overveje om der er mulighed for at omlægge lånet ved et rentefald, som kan give en længere løbetid fremadrettet. En beslutning herom skal godkendes på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

### Gårdlauget Normandiet:

Formanden for Gårdlauget Normandiet Dan Porup fremlagde en kort beretning herfor. Der er nu 3 aktive bestyrelsesmedlemmer i bestyrelsen. Hvis der er ønsker til gården, kan man kontakte Dan Porup herom.

Det blev oplyst, at der i en periode har været givet tilladelse til at have hunde i snor med i gården. Det er besluttet, at tilladelsen er permanent.

Der blev opfordret til, at man kun har 1 cykel i gården pr. andelshaver, og at cykler der ikke benyttes fjernes.

Formanden oplyste, at der bliver opsat nye legeredskaber i gården.

Formanden forespurgte, om der er nogle der kender en god gartner. Gårdlaugets nuværende gartner gør et godt stykke arbejde, men der er et ønske om at kontrollere prisen herfor.



Det blev oplyst, at de store rosenbede er vild med vilje på opfordring fra gårdlaugets bestyrelse, da det er en stor omkostning at holde dem.

Der blev forespurgt til manglende lys i gården. Formanden oplyste, at der skal skiftes pærer i lamperne, og at dette vil blive gjort.

Da der ikke var flere punkter under eventuelt blev generalforsamling hævet.

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

# 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

REAL ADMINISTRATION A/S CVR: 31892872

Dirigent

På vegne af: Real Administration

Serienummer: d4ed8249-3a53-443f-92f5-314a1011f175

IP: 91.215.xxx.xxx

2023-12-11 08:31:30 UTC



## Martin Lundgaard Truelsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sundborg

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-12-11 12:24:51 UTC



## Nour Eddine Raida

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sundborg

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-12-12 10:39:10 UTC



## Jacob Jabr

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sundborg

Serienummer: a55cb0bb-1f3e-475b-8e5d-065455c9bec3

IP: 128.76.xxx.xxx

2023-12-12 16:42:34 UTC



## Bettina Lundgaard Truelsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Sundborg

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

IP: 94.145.xxx.xxx

2023-12-12 19:51:27 UTC



## Nicholas Anders Clark

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sundborg

Serienummer: f52b1ddd-034d-4e04-80b5-3f0baea171a3

IP: 87.60.xxx.xxx

2023-12-13 10:10:14 UTC



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/validator**

## Bestyrelsens beretning 2022/23

Det år der er gået har hovedsageligt stået på udskiftning af foreningens stigestreng og det har som ventet været en stor udfordring når man har så stort et projekt, hvor en masse håndværkere skal ind i ens hjem.

Det blev lige så problematisk som vi havde forudset, med en del uforudsete udfordringer og nogle få uheldige episoder som der kom styr på i sidste ende. Vi er dog kommet ud på den anden side med et godt resultat og en god ny vandforsyning i foreningen.

Det har desværre også betydet at nogle af de andre projekter vi har haft planer om i 22/23 ikke er kommet i gang endnu, men de er ikke glemt og er i støbeskeen, så som udarbejdelse af en drift/vedligeholdelsesplan for de næste 5-10 år, samt diverse andre udfordringer så som graffiti og vedligeholdelse af facade og søjler i port.

Dele af bestyrelsen har også brugt en hel del tid i løbet af året på et par klagesager der har været i foreningen. Det har afstedkommet en del ting der skulle undersøges, følges op på og svares tilbage på.

Vi har også kort efter sommeren 22 sørget for at der er kommet et nyt rengøringsfirma til vores trappevask, da dem vi havde, ikke gjorde tingene efter de aftaler vi havde med dem. Så som en opstart fik vi hovedrengøring på alle trapper da de havde stået lidt over en måned uden trappevask, og efterfølgende har det jo fungeret rigtigt godt.

Der har også i 22/23 været 4 salg i foreningen, 75, 3. th - 79, 4. th. – 79, 1. tv. Og 81, stuen. Dette har givet os 2 rokader samt 2 nye andelshavere, velkommen til dem.

Vores værksteds kælder trænger også til en ordentlig oprydning, så den kan blive brugbar igen, og dette er planen at det bliver et weekend beboer projekt for dem som fra tid til anden gør brug af kælderen, og det projekt er lige om hjørnet

Af planlagte arrangementer i foreningen har vi i 22/23 desværre måtte aflyse vores efterårs loppemarked samt vores fastelavn, da der i begge tilfælde var alt for få tilmeldinger. Vi har dog igen i 2022 afholdt en gløgg dag da lyset blev tændt på Amagerbrogade, og her var der som altid ganske mange der deltog. Vores loppemarked i starten af maj blev også til noget, og det var en ganske hyggelig dag. Så var der vores årlige sommerfest som i år var d. 17 juni, og her var der ganske stor deltagelse til en hyggelig dag/aften med god mad og drikke til de sene aftentimer som altid, En hyggelig forenings tradition som vi skal holde fast i, da folk får snakket på kryds og tværs om løst og fast, og en del problemer på den måde bliver løst før de opstår. Vi havde også en sensommerfest d. 17 sep. 22, da vores sommerfest fra 21/22 var blevet udsat. Dette var også en rigtig hyggelig dag/aften, om end det var en lidt kold fornøjelse.

Bestyrelsen vil gerne takke af for året der er gået, og lover at vi arbejder med fornyet styrke og energi på de opgaver og den vedligeholdelse samt diverse arrangementer der kommer i det kommende år 23/24.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen



## Husorden for A/B Sundborg

1. Husholdningsaffald skal anbringes i lukkede poser i de til formålet opstillede affaldscontainere i ejendommen. Storskrald skal i storskralderummet. Pap og aviser skal i de dertil indrettede containere.
2. Beboere må ikke på ejendommens fællesarealer, i trappeopgange samt udenfor aflåste pulterrum henstille effekter af nogen art. Anbragte genstande på de ovennævnte områder, vil straks blive fjernet for andelshavers regning.
3. Parkering af biler, motorcykler og lignende i gården er ikke tilladt, medmindre andet særskilt er aftalt.
4. Fællesdøre på ejendommen skal holdes forsvarligt lukket og aflåst.
5. Afløb fra toiletter, køkkenvask og badekar skal renholdes af andelshaveren, for at undgå tilstopning. Der må ikke hældes afløbsrens eller andre kemikalier i afløbene. For at undgå tilstopning, skal afløbene jævnligt skylles med kogende vand.
6. Det er ikke tilladt at tilslutte emhætter til skorsten eller udluftningskanalen. Skal man have emhætte, skal dette være med kulfilter eller direkte til det fri.
7. Af hensyn til natteroen i ejendommen må vaskemaskiner, tørretumblere eller lignende ikke benyttes mellem kl. 23.00 – 06.00.
8. Boremaskiner og slagværktøj må kun benyttes under rimelige hensynstagen til de øvrige beboere, og kun i tidsrummet 08.30-20.00. Hvis der er tale om større ombygninger / længerevarende projekter bedes man sætte et opslag op i opgangen så de øvrige beboere er orienterede. Læg tlf. ved så der er mulighed for at kontakte bygherre.
9. Paraboler må kun anbringes efter forudgående aftale med bestyrelsen og på nærmere fastsatte betingelser.
10. Det er forbudt, at anbringe fuglebræt eller lignende uden for vinduer, ligesom det er forbudt det er forbudt at på ejendommens område at henkaste foder/madrester til fugle, katte eller andre dyr (da dette tiltrækker rotter).
11. Parkering i porten er forbudt, af- og pålæsning er dog tilladt.

12. Cykling i atriumgården er ikke tilladt, udover forsigtig til- og frakørsel. Knallerter skal trækkes.
13. Der må ikke stilles cykler i opgangene eller på trapperne.
14. Det er forbudt at tegne eller male på ejendommens træ- eller murværk eller på anden måde beskadige ejendommen eller dens inventar.
15. Ved overtrædelse af husorden, har viceværten ikke blot påtaleret, men påtalepligt.
16. Ved overtrædelse af husordenens bestemmelser, som medfører erstatningspligt, eller ved overtrædelse, som gentagen påtale ikke respekteres, meddeles det til bestyrelsen, som derefter har påtalepligt.
17. Tv og radio/anlæg skal i hverdagene dæmpes kl. 23.00.
18. Fester skal anmeldes ved opslag i opgangene i god tid, og der skal tages hensyn til naboerne.
19. Ventiler i kælder- og på loftetagen må ikke røres.
20. Vinduer og døre på trapper, skal være lukkede i fyringsperioden. Hvis der skal foretages udluftning, skal disse lukkes umiddelbart efter.
21. Rygning er forbudt på køkkentrapper og hovedtrapper, af hensyn til brandrisiko.
22. Der må holdes almindelige husdyr i ejendommen, hvis dette kan gøres uden at være til gene for andre beboere.
23. Vedvarende misligholdelse af husordenens bestemmelser, kan efter gældende lov medføre tab af medlemskab og derved tab af lejlighed
24. Bestyrelsen, administrator og vicevært har ret til at påtale overtrædelse af husorden, og deres anvisninger skal følges. I øvrigt henvises til bestemmelser i vedtægterne samt lejeloven.

Således vedtaget på ordinær generalforsamling den 29/11 2023.