

Roskilde, den 10/10 2013

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Sundborg

Der blev afholdt generalforsamling den 24/9 2013 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
 - A. Bestyrelsen stiller forslag om vinduesudskiftning.

Da ejendommens vinduer er omkring 30 år gamle, og kræver tilbagevendende vedligeholdelse af punkterede termoruder, lister, træværk og malerbehandling blev det på sidste års generalforsamling besluttet, at bestyrelsen skulle undersøge økonomien og muligheder for lånefinansiering af en potentiel udskiftning.

I denne forbindelse har Ingeniørfirmaet Holmsgård udarbejdet et projektforslag indeholdende et overordnet budget for investeringen i nye lavenergivinduer, udført i træ/aluminium som ikke kræver udvendig malerbehandling hvert syvende år.

På generalforsamlingen deltager ingeniør Peter Friis, som vil fremlægge det af Holmsgård udarbejdede projekt og uddybe, hvordan det i praksis kan gennemføres.

Til finansiering af projektet, er det forudsat at foreningen optager et nyt 30årigt fastforrentet lån, og der er som **bilag A** til indkaldelsen vedlagt et budget for konsekvenserne for den enkelte andelshaver, såfremt lånet optages henholdsvis med og uden afdrag.

Det bemærkes, at besparelsen for den enkelte andelshaver i form af et mindre varmeforbrug ikke er indregnet i budgettet.

Da der endnu ikke er indhentet konkrete tilbud fra nogen entreprenører, er det overordnede budget alene vejledende, og da de præcise omkostninger endnu ikke kendes, er der ikke indhentet konkrete tilbud på finansieringen.

Der kan - på denne generalforsamling - derfor alene beslattes, at lade ingeniørfirmaet udarbejde konkret projekt- og materialebeskrivelse, samt indhente konkrete tilbud på udførelse af entreprisen.

Når de konkrete tilbud foreligger, kan der indhentes et konkret lånetilbud, og herefter vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på en endelig igangsætning af projektet.

Bestyrelsen ønsker derfor en afstemning om, hvorvidt Ingeniørfirmaet Holmsgård, ud fra de foreliggende overordnede budgetter, skal arbejde videre med projektet.

Af hensyn til ingeniør Peter Friis stiller bestyrelsen forslag om at dette punkt rykkes op i dagsordenen, således at det bliver første punkt efter valg af dirigent.

- B. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægter. Se vedlagte **bilag B**.
 - C. Kristoffer & Ida B. Østergaard stiller forslag om altaner og overdækning til cykler. Se vedlagte **bilag C**.
 - D. Bettina Truelsen stiller forslag om køb af erhvervslejemål Frankrigsgade 2, kælderens. Se vedlagte **bilag D**.
4. Forelæggelse af årsregnskab og værdiansættelse til godkendelse. Regnskab 2012/2013 er vedlagt.
 5. Forelæggelse af budget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Budget 2013/2014 er vedlagt.
 6. Valg til bestyrelsen
 7. Valg af revisor
 8. Valg af administrator
 9. Eventuelt

Ad 1.

Til dirigent valgtes Tonni Sørensen fra Real Administration, som konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, i enhver henseende i henhold til de stillede forslag, da der var mødt eller repræsenteret i alt 68 stemmer ud af 96 muligt, heraf 27 stemmer fra erhvervsandelene og 41 stemmer fra boligandelene.

Der blev, med generalforsamlings godkendelse, ændret på dagsordenen, således at punkt 3 A blev behandlet som første punkt efter valg af dirigent.

Ad 2.

Formanden aflagde beretning, hvor følgende punkter blev nævnt:

Der har været 6 lejligheder til salg, hvoraf de 5 er solgt. Andelene bliver solgt forholdsvis nemt og til prisen.

Foreningen har bibeholdt det nuværende forsikringselskab trods stigning, da en prisundersøgelse viste at det er den billigste løsning. Der er endvidere kommet en prisreduktion på 15 %.

Vinduesprojektet er blevet videregivet til Holmsgaard, da der kun indkom 1 tilbud fra, et af de forespurgte firmaer. Foreningen har haft samarbejde med Holmsgaard i mange år og har tillid til firmaet.

Vedligeholdelsesomkostningerne for 2012/2013 har været minimale i forhold til budgettet. Det kan ikke forventes, at vedligeholdelsesomkostningerne fortsat bliver på dette niveau.

Der har været afholdt 2 loppemarkeder samt fastelavn, som har været rigtig hyggelige. Der har været stor deltagelse og interesse. Det blev lovet at finde en bedre voksentønde til næste års fastelavn.

Overgangen med YouSee pr. 1. januar 2013 er gået godt. Der var et par beboere som ikke havde signal på grund af manglende/forsvundne tilbagemeldinger på valg af pakker, men ellers er overgangen gået som den skal.

Henrik Heigren fortalte kort om gårdlauget. Der er kommet ro på de tidligere problemer og der sker løbende vedligeholdelse af den fælles gård. Forespørgsel med hunde i gården har medført yderligere restriktioner, så man nu ikke må lufte dyr i gården. Henrik Heigren stopper som repræsentant i gårdlauget i løbet af det kommende år.

Formandens beretning blev herefter taget til efterretning.

Ad 3.

A

Peter Friis fra Holmsgaard, var blevet inviteret til at fortælle om udarbejdelse af projektet og udførelsen af en vinduesudskiftning. Peter Friis gennemgik en powerpoint præsentation som er vedlagt nærværende referat.

Vinduesudskiftningen indeholder samtlige ruder i andele/erhvervsandele og på trappeopgange.

Der blev forespurgt om udgiften til udskiftning af ruder efter en vinduesudskiftning, om det er foreningen eller den enkelte andelshaver der betaler for nye ruder. Der er ikke taget stilling til om de nuværende regler skal ændres, men der blev opfordret til at stille forslag omkring en mulig ændring af vedtægterne på en ekstraordinær generalforsamling.

Der blev i den forbindelse spurgt til garanti på vinduer og ruder og Peter Friis forklarede, at der ved konstruktionsfejl er en garanti på 5 år.

Der blev spurgt til hvilken type vinduer der skal isættes. Der er ikke taget beslutning om vinduestypen endnu, med det er oplagt at isætte vindues med aluminium udvendig og træ indvendigt, så den fremtidige udvendige vedligeholdelse bliver så lille så muligt.

Tonni Sørensen fortalte om den økonomiske del. Udgangspunktet, for den vedlagte beregning i indkaldelse, er et fastforrentet lån på 30 år på det fulde beløb. Foreningen skal tage stilling til, hvorvidt foreningen ønsker, et lån med eller uden afdrag. Der er ikke taget højde for en eventuel besparelse i varmekonsumet.

Tonni Sørensen gjorde opmærksom på, at andelsværdien skal beregnes på baggrund af en valuarvurdering i en periode, for at opretholde den nuværende andelsværdi. Andelsværdien fastsættes på nuværende tidspunkt på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering, der ikke tager højde for forbedringer på ejendommen. Den offentlige ejendomsvurdering vil derfor ikke stige, som følge af vinduesudskiftningen, og det vil betyde et fald i andelsværdien.

Såfremt der vælges en valuarvurdering bliver vinduesudskiftningen indregnet som en forbedring, så andelsværdien kan fastholdes på samme niveau. Fastsættelse efter en valuarvurdering fastholdes indtil den offentlige ejendomsvurdering kommer på samme niveau. En valuarvurdering koster mellem kr. 10.000 og kr. 15.000,00 plus moms.

Generalforsamlingen gav bemyndigelse til, at bestyrelsen og Holmsgaard arbejder videre med vinduesprojektet.

B

Arne B. Sørensen fortalte kort om bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer. Forslaget er stillet for at være på forkant med udviklingen af Amagerbrogade og for at forhindre tomme lejemål i foreningen.

Der blev fremlagt flere forskellige synspunkter og efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning. Forslaget blev godkendt med kvalificeret flertal.

C

Ida B. Østergaard fortalte kort om forslaget om altaner. Det var flere der var interesseret i altaner eller franske altaner.

Det blev opfordret til at bestyrelsen indhenter en enhedspris på udførelse af fransk altan fra Holmsgaard. Der er herefter mulighed for at lave den franske altan om til en almindelig altan på et senere tidspunkt, men så er dørpartiet til altanen lavet i forbindelse med vinduesudskiftningen. Prisen for altanen skal betales separat af hver enkelt andelshaver.

Generalforsamlingen tilkendegav, at de ønskede at bestyrelsen får indhentet en enhedspris pr. lejlighed.

Ida B. Østergaard fortalte kort om forslaget om overdækning til cykler i gården. Der er 3 cykelkældre og 2 cykelskure, så det blev opfordret til at flytte cykler, der ikke bliver benyttet så tit, ned i cykelkældrene, så der er plads i cykelstativerne til dem der benytter deres cykler dagligt.

Forslaget blev sat til afstemning og blev nedstemt.

D

Bettina Truelsen fortalte kort om forslaget om køb af Frankrigsgade 2 som foreningslokale. Formanden gjorde opmærksom på andelsværdien på kr. 617.039,00 som foreningen skal betale samt et fald i indtægter på kr. 3.500,00 pr. måned. Der blev endvidere gjort opmærksom på, at der er problemer med fugt.

Forslaget blev sat til afstemning og blev nedstemt.

Ad 4.

Revisor Per Rasmussen gennemgik årsrapporten. Årsregnskabet viser et overskud på kr. 356.703,00, som er større end budgetteret. Den væsentligste årsag er, at vedligeholdelsesomkostningerne har været langt mindre end budgetteret.

Der var igen spørgsmål og årsrapporten og værdiansættelsen blev godkendt.

Ad 5.

Budget blev fremlagt af Tonni Sørensen.

Boligafgiften er uændret fra sidste års budget. Budgettet indeholder ligesom sidste år en henlæggelse på kr. 300.000,00.

Der var ingen spørgsmål og budgettet blev godkendt.

Ad 6.

Som formand blev René Flørnæs genvalgt.

Som erhvervsandelenes repræsentant blev Arne B. Sørensen genvalgt.

Ida B. Østergaard, Søren Nielsen og Kristian Handberg blev valgt som nye bestyrelsesmedlemmer.

Henrik Heigren fortsætter som repræsentant for gårdlauget i en kort periode, for at overdrage posten til Ida B. Østergaard som bliver ny repræsentant.

Der blev ikke valgt nogen suppleanter.

Ad 7.

RIH Revision blev genvalgt.

Ad 8.

Real Administration blev genvalgt.

Ad 9.

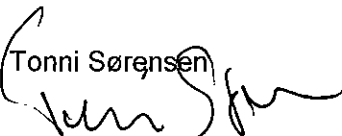
Formanden fortalte om en kommende kloakreovering. Der er foretaget tv-inspektion af hele kloakken der viser flere skader, som skal udbedres. Det medfører at køkkentrapperne ikke kan benyttes i den periode arbejdet skal udføres. Omkostningerne til udførelsen dækkes ind af hensættelserne til grundfonden.

Formanden fortalte, at viceværten stopper pr. 30. september 2013. Der er derfor udarbejdet en aftale med et trappevaskerfirma og udarbejdet en viceværttaftale med et firma. Der kommer en fast mand på ejendommen hver dag indenfor et aftalt tidspunkt. Såfremt det viser sig, at timeantallet ikke rækker, kan aftalen justeres. Der kommer sedler om med tidspunkter og telefonnummer.

Julie Gundersen foreslog at oprette en lukket facebookgruppe for foreningen og tilbød at være administrator for denne. Der var positiv stemning for idéen og Julie blev opfordret til at oprette denne. Det er valgfrit om man vil være medlem eller ej.

Herefter blev generalforsamlingen hævet kl. 21.25.

Dirigent

Tonni Sørensen


Bestyrelsen:

