

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Sundborg

Der blev afholdt ordinær generalforsamling den 20/11 2025 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. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægterne.
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. Bettina Truelsen er på valg i år og modtager ikke genvalg. Der skal derfor vælges en ny formand for 2 år. Laura Engelbrecht Christiansen opstiller som ny formand
7. Valg af erhvervsrepræsentant
 - a. Jacob Jarb er på valg og modtager genvalg for 2 år
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer
 - a. Bestyrelsesmedlem Dzenana Foric Thøgersen er på valg og modtager genvalg for 2 år
 - b. Såfremt Laura Engelbrecht Christiansen vælges som ny formand, skal der vælges et nyt bestyrelsesmedlem for den resterende periode på 1 år.
9. Valg af suppleanter
 - a. 1. suppleant Tina Raida er på valg for en 1-årig periode og modtager genvalg
 - b. 2. suppleant Nanna Boye er på valg for en 1-årig periode og modtager genvalg
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. Dirigenten gjorde opmærksom på, at der ikke nok fremmødte til endelig vedtagelse af forslag om vedtægtsændringer.

Der var mødt eller repræsenteret 49 stemmer ud af 100 mulige.

Ad. 2.

Formand Bettina Truelsen gennemgik bestyrelsens beretning, som er vedlagt nærværende referat.

Der var ingen spørgsmål hertil, og beretningen blev taget til efterregning.

Ad. 3.a

Bestyrelsen stillede forslag om ændring af vedtægternes § 10 stk. 2. Forslag er vedlagt nærværende referat.

Bestyrelsen forklarede, at ændringen kommer på baggrund af den afsluttede renoveringssag, som der ikke er ønske om at komme ud i igen. Der var derfor lavet en tilføjelse til paragraffen, således at bestyrelsen har mulighed for at indhente en vurdering fra et byggefirma, inden en godkendelse fra bestyrelsen.

Der var en længere drøftelse omkring selve formuleringen til tilføjelsen, da der blev ytret ønske om at gøre formuleringen mere præcis. Tilføjelsen indeholdte ikke specifikation om hvornår bestyrelsen vurderer, at renoveringsprojektet er af en sådan størrelse, at de ønsker en vurdering for 3. part.

Det blev også drøftet hvad et byggefirma er, og hvad der muligvis kunne skrives i stedet for, igen for præcisering heraf.

På baggrund af drøftelsen valgte bestyrelsen at trække forslaget. Bestyrelsen vil komme med en ny formulering hertil på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

Ad. 3.b.

Bestyrelsen stillede forslag om ændring af vedtægternes § 11 stk. 2. Forslag er vedlagt nærværende referat.

Bestyrelsen oplyste, at de ønsker at godkende lejekontrakten, så det kan sikres at den overholdes foreningens regler omkring udlejning og at bestyrelsen har kendskab til udlejninger, så de ved hvem der bor i foreningen.

Der var en længere drøftelse omkring godkendelsen og der blev også gjort opmærksom på, at administrator skal udarbejde lejekontrakten. Der blev forespurgt til hvorfor administrator skal udarbejde lejekontrakten, når andelshaver selv kan hente en formular og udfylde denne. Der blev gjort opmærksom på, at vedtægterne indeholder regler for hvornår der er muligt at udleje og i hvilken periode andelen kan udlejes. Det er derudover også vigtigt, at lejekontrakten indeholder reglerne for andelsboligforeningen.

Forslaget blev herefter sat til afstemning via håndsoprækning og blev godkendt med 2/3 dels flertal. Dirigenten gjorde opmærksom på, at der ikke nok fremmødte til endelig vedtagelse af forslag om vedtægtsændringen. Forslaget skal derfor endeligt godkendes på en kommende ekstraordinær generalforsamling.



Ad. 3.c.

Bestyrelsen stillede forslag om ændring af vedtægternes § 13 stk. 2 litra a. Forslag er vedlagt nærværende referat.

Bestyrelsen oplyste, at de ønsker at ændre vedtægterne, så det kun er muligt at bytte internt, da dette har været præcedens i foreningen igennem mange år.

En andelshaver oplyste, at det er en rettighed som andelshaverne bliver frataget, så de ikke længere har ret til at bytte med en andel i en anden forening. Bestyrelsen oplyste, at de mente at der underminerer foreningens ventelister.

Der var en længere drøftelse omkring forslaget og der blev fremlagt mange synspunkt hertil både for og imod. Herefter blev forslaget sat til afstemning og blev nedstemt.

Ad.4.

Dirigenten gennemgik regnskabet for 2024/2025 med et overskud på kr. 864.999 hvoraf kr. 700.000 er hensat til senere vedligeholdelse.

Der var en kort drøftelse af foreningens indestående. Administrator er i gang med at undersøge, om der er mulighed for at binde et større beløb i en periode, for at opnå en bedre rente.

Dirigenten gennemgik beregningen af andelsværdien, som er fastsat på baggrund af en valuarvurdering. Der var sket en stigning i valuarvurderingen på kr. 5.750.000 fra sidste år.

Regnskab samt værdiansættelse blev herefter godkendt.

Ad. 5.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025/2026 med uændrede boligafgift og et overskud på ca. kr. 40.000. Dirigenten oplyste, at der igen er budgetteret med kr. 600.000 til hensættelser.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at renteudgifterne er sat til samme beløb som tidligere, men at der skal ske rentetilpasning pr. 1. januar 2026. Renteudgiften for perioden 01.01.26 – 30.06.26 kendes ikke endnu, og der er derfor ikke budgetteret med stigningen hertil. Der var en kort drøftelse herom, og dirigenten gjorde opmærksom på, at renteudgifterne vil stige på baggrund af den nye rentetilpasning pr. 1. januar 2026.

Budgettet for 2025/2026 blev herefter godkendt.

Ad. 6.

Bettina Truelsen modtog ikke genvalg. Laura Engelbrecht Christiansen blev valgt som ny formand for 2 år.

Ad. 7.

Jacob Jarb blev genvalgt for 2 år.

Ad. 8.

Dzenana Foric Thøgersen blev genvalgt for 2 år.

Da Laura Engelbrecht Christiansen var blevet valgt som ny formand, skulle der vælges et nyt bestyrelsesmedlem for den resterende periode. Søren Faarbæk Nielsen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for 1 år.



Ad. 9.

Tina Raida modtog ikke genvalgt. Pelle Heigren blev valgt som 1. suppleant for 1 år.

Nanna Boye blev genvalgt som 2. suppleant for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Laura Engelbrecht Christiansen (2027)

Bestyrelsesmedlem Martin Truelsen (2026)

Bestyrelsesmedlem Nour Eddine Raida (2026)

Bestyrelsesmedlem (erhvervsrepræsentant) Jacob Jarb (2027)

Bestyrelsesmedlem Dzenana Foric Thøgersen (2027)

Bestyrelsesmedlem Søren Faarbæk Nielsen (2026)

1. suppleant Pelle Heigren (2026)

2. suppleant Nanna Boye (2026)

Ad. 10.

Beierholm blev genvalgt som revisor.

Ad. 11.

Real Administration A/S blev genvalgt som administrator.

Ad. 12.

Cykelstativer

Der blev gjort opmærksom på, at cykelstativerne i Frankrigsgade er gået i stykker. Bestyrelsen vil undersøge dette.

Oversigt over kælderrum og loftsrums

Der blev forespurgt om der er en oversigt over kælderrum og loftsrums. Bestyrelsen oplyste, at der ikke er en oversigt, men at det vil være en god idé. Hvis der er nogle, der vil være behjælpelige med at udarbejde en oversigt, kan man kontakte bestyrelsen herom. Der var i den forbindelse en kort drøftelse omkring muligheden for at hjælpe bestyrelsen med mindre opgaver.

Mulighed for søgning af fonde

Bestyrelsen oplyste, at det er muligt at søge fonde på foreningens vegne. Hvis der er nogle der vil hjælpe med dette, kan man kontakte bestyrelsen herom.

Affaldssortering

Det blev oplyst, at der stadig er store problemer med korrekt sortering af affald og at affaldscontainere bliver overfyldte, så de ikke kan lukkes. Dette medfører at de ikke bliver tømt, og at der skal bestilles ekstratømning, som er en yderligere omkostning for foreningen.

Der opfordres derfor kraftigt til, at alle er opmærksomme på at sortere affaldet korrekt og ikke overfylde containere.

Der blev endvidere gjort opmærksom på, at affaldscontainerne står for tæt på ejendommen.

Gårdlauget Normandiet

Dan Porup, som er formand i Gårdlauget Normandiet, forklarede kort om gårdlauget seneste år.

Der er ikke afholdt mange møder og det meste af året er gået med at undersøge omkring opsætning af nyt gyngestativ, som der er afsat penge til. Der afventes tilladelse til opsætning.

Formanden oplyste, at A/B Lyon II er i gang med et større renoveringsprojekt og at der derfor er opsat stillads. Dette har begrænset mulighederne for fornyelse af petanquebanen.

Formanden forklarede endvidere, at han har brugt meget tid på at være politimand og vicevært i gården.

Hvis nogle har gode forslag til gårdlauget, må de gerne sendes til formanden.

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

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



Real Administration

– ejendomsadministration med nærvær

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 A/S

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

IP: 91.215.xxx.xxx

2026-01-15 07:42:40 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Sundborg

Serienummer: b8b01da8-22c1-4d90-a013-e982549cb741

IP: 194.182.xxx.xxx

2026-01-15 08:50:47 UTC



Dzenana Foric Thøgersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sundborg

Serienummer: 18abdcf0-a433-43ec-9755-d88a2acde9bb

IP: 80.167.xxx.xxx

2026-01-15 12:48:14 UTC



Nour Eddine Raida

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sundborg

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

IP: 188.177.xxx.xxx

2026-01-15 20:03:23 UTC



Martin Lundgaard Truelsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sundborg

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-01-15 21:22:25 UTC



Søren Faarbæk Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e8c036dd-5224-46af-b6a9-04650dc4fbac

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-01-19 09:08:16 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

Real Administration A/S | Rø's Torv 1, 2. | DK 4000 Roskilde

www.realadmin.dk | info@realadmin.dk



Real Administration

– ejendomsadministration med nærvær

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."

Jacob Jabr

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sundborg

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-01-19 10:15:16 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk søgl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

Real Administration A/S | Rø's Torv 1, 2 | DK 4000 Roskilde

www.realadmin.dk | info@realadmin.dk

Bestyrelsens beretning 2025:

Året har primært været præget af en række vigtige vedligeholdelsesprojekter for ejendommen, lidt sociale arrangementer og nogle lidt mere administrative tiltag.

Ejendomsvedligeholdelse og Forbedringer:

Vi har i det forgangne år fokuseret på en række konkrete forbedringer af ejendommen:

- **Facaderenovering:**

Vi har fået muret og malet facaden langs Amagerbrogade og Frankrigsgade, hvilket har bidraget væsentligt til vores bygnings udseende og vedligeholdelse.

- **Vinduespudsning:** Alle ejendommens vinduer har fået en grundig pudsning.
- **Trapper:** Der er blevet udført en hovedrengøring af trapperne.
- **Kloakrensning:** Der har været en del udfordringer på nogle af vores kloakker, derfor har der været foretaget tjek samt rensning af disse.
- **Nyt hegn:** Der er opsat et nyt flot hegn ved kældernedgangen i Normandiggade - gården.

Affalds- og Cykelforhold

- **Containere:** Vi har fået leveret flere containere for at imødekomme beboernes behov for bedre affaldssortering og kapacitet.
- **Cykeloprydning:** Vi har igen i år, haft en cykeloprydning. Og vi arbejder på at få arrangeret en stor fælles oprydning, i samarbejde med de omkringliggende foreninger.

Sikkerhed og Udfordringer

- **Porten:** Porten har givet os store udfordringer i løbet af året, og der er desværre fortsat udfordringer, så der bruges derfor stadig meget tid på at løse problemerne. En elektriker er på sagen ift. at prøve at udbedre de tilbagevendende fejl.
- **Graffiti:** Vi har desværre igen i år haft lidt problemer med graffiti på døre og porte, som vi løbende prøver at få fjernet. Det er dog ekstra svært, når det er på facaden, da denne ofte ødelægges, når vi prøver at fjerne det. Så det kræver ofte en renovering efterfølgende, hvilket gør det til en dyr omgang, når der opstår graffiti på vores ejendom.

Fremtidsplaner og Administration

- **5/10-Årsplan:** Der blev afholdt et vigtigt beboermøde med Schødt for at drøfte en kommende vedligeholdelsesplan for ejendommen.

- **Skift af VVS Firma:**

Bestyrelsen har opstartet samarbejde med et nyt VVS-firma for at sikre en mere effektiv og gnidningsfri service fremadrettet.

- **Køb og Salg af Lejligheder:**

Der har igen i år, været lidt køb og salg af lejligheder, hvor både interne har fået nye, men der er også kommet helt nye "eksterne" beboere til, så velkommen til dem.

Sociale Aktiviteter og Fællesskab:

Vi har igen i år haft lidt forskellige sociale arrangementer:

- **Sommerfest:** Der blev afholdt en vellykket sommerfest.



- Loppemarked: Vi har afholdt to loppemarkeder i årets løb.
- Juleoptog: Vi havde sidste år julehygge, som planlægges igen i år. Det vil igen være Rene, som står for den del, så tak for det.
(D. 29 november)

Konfliktåndtering og Dialog:

Bestyrelsen har desværre brugt en hel del tid på konfliktåndtering blandt beboere.

Vi vil i den forbindelse rigtig gerne opfordre til, at man så vidt muligt selv indgår i en dialog med sine naboer, før bestyrelsen involveres.

Dette er ofte den hurtigste og mest effektive vej til en løsning og god dialog.

Som I godt ved, så har bestyrelsen brugt rigtigt meget tid ifm. stævningen mod foreningen (og beboerne Bettina Truelsen og Henrik Thorn), og vi sendte også en mail ud om sagens udfald tidligere på året.

Men kort opsummeret vurderede Domstolen, at ombygningsprojektet var udført i fuld overensstemmelse med Københavns kommunes generelle vejledning og afgjorde derfor, at sagsøgere (Pia Hansen og Jesper Møller) skulle afholde både skønsmandens omkostninger samt begge modparters advokatombkostninger, hvilket betød, at sagen ikke havde nogen økonomiske konsekvenser for foreningen.

Bestyrelsen takker for et travlt år og ser frem til det kommende år, hvor der fortsat vil arbejdes for ejendommens bedste.

Med venlig hilsen,
Bestyrelsen

Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægter

A:

§ 10 stk. 2 - nuværende:

Inden forandringen udføres, skal den godkendes af bestyrelsen. Arbejder der kræver byggetilladelse må ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen.

§ 10 stk. 2 - ændres til:

Inden forandringen udføres, skal den godkendes af bestyrelsen. Såfremt det er et større renoveringsprojekt, ud fra bestyrelsens vurdering, skal udførelsen ske på baggrund af en vurdering fra et byggefirma. Arbejder der kræver byggetilladelse må ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen.

B:

§ 11 stk. 2 - nuværende:

Der skal oprettes en lejekontrakt. Lejekontrakten skal udarbejdes af administrator. Administrator er berettiget til at opkræve et gebyr herfor.

§ 11 stk. 2 - ændres til:

Der skal oprettes en lejekontrakt, som skal godkendes af bestyrelsen før lejeperioden begynder. Lejekontrakten skal udarbejdes af administrator. Administrator er berettiget til at opkræve et gebyr herfor.

C:

§ 13 stk. 2 litra a - nuværende:

Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, til søskende, ved bytning, eller til en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.

§ 13 stk. 2 litra a - ændres til:

Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han/hun er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, til søskende, ved bytning internt i foreningen, eller til en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.