



A/B Ny Sønderhus
CVR-nr. 58 97 79 18
Referat af ordinær generalforsamling 2025

Tirsdag den 18. marts 2025 kl. 19.00 blev der holdt ordinær generalforsamling i A/B Ny Sønderhus i mødelokalet i Sundbyøster Hal, Parmagade 6, 2300 København S

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Orientering om status på brugsvandsrør.
4. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten. Herunder gennemgang af skema med de centrale økonomiske nøgleoplysninger.
 - Bestyrelsen foreslog andelskronen til 592,6467.
5. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse.
 - Bestyrelsen foreslog en uændret boligafgift.
6. Indkomne forslag.
7. Valg.
- 7A. Bestyrelsesformand Jimmy Speich Jensen er ikke på valg.
- 7B. Bestyrelsesmedlemmerne Victoria Frederikke Søndergaard, Hanne Ipsen og Clara Ipsen var på valg for en 2-årig periode og genopstillede.
- 7C. Bestyrelsessuppleant Victor Søndergaard og Emil Jensen var på valg for en 1-årig periode og genopstillede.
- 7D. Valg af administrator.
Bestyrelsen indstillede CEJ Ejendomsadministration A/S.
- 7E. Valg af revisor.
Bestyrelsen indstillede BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab.
8. Eventuelt.
- 8A. Fremmøde ved arbejdsdag.

---o0o---

Formand, Jimmy Speich Jensen bød velkommen til generalforsamlingen og til ejendomsadministrator Jonas Bundgaard fra CEJ Ejendomsadministration. Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog ejendomsadministrator Jonas Bundgaard som dirigent og referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet 19 ud af 43 andelshavere var repræsenteret, heraf ingen ved fuldmagt.

Dirigenten konkluderede, at beslutningerne på dagsordenen kunne træffes ved simpelt flertal.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Formanden gennemgik beretningen på bestyrelsens vegne.

Den skriftlige beretning er vedlagt nærværende referat.

Efter generalforsamlingen havde haft lejlighed til at stille spørgsmål til bestyrelsen, blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3. Orientering om status på brugsvandrør.

Emil Jensen orienterede om status på brugsvandrør.

Bestyrelsen havde haft CEJs tekniske afdeling til at besigtige vandrørene og havde modtaget et renoveringsbudget på omkring 5,5 mio. kr.

Bestyrelsen var derfor i gang med at søge andre billigere alternativer. Indenfor kort tid, ville der komme et firma ud og undersøge, om det muligt at rense rørene for mineraler. Rensning for mineraler skulle øge vandgennemstrømningen og dermed vandtrykket. Resultatet vil være klar indenfor nogle måneder.

Bestyrelsen orienterer nærmere herom i nyhedsbrevet.

Ad 4. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport. Herunder gennemgang af skema med de centrale økonomiske nøgleoplysninger. Bestyrelsen foreslog andelskronen til 592,6467.

Dirigenten gennemgik hovedtrækkene i foreningens årsrapport for 2024, samt tilhørende andelsværdiberegning.

Indledningsvist oplyste dirigenten, at revisor ikke havde bemærkninger til regnskabet, hvilket også fremgik af revisionspåtegningen.

Resultatopgørelsen for 2024 viste et driftsoverskud på 160.233 kr. Afdrag på gæld udgjorde 210.658 kr., hvorefter foreningen havde et likviditetsmæssigt underskud på 50.425 kr.

Da der ikke foretages individuel afregning af vandforbruget og varmekonsumet for ejendommen, gøres der opmærksom på, at ejendommens samlede vandforbrug for perioden 1.1.2024 til 31.12.2024 har været 1950.96 m³. Året før var forbruget 1962.65 m³, hvorfor det samlede vandforbrug er faldet. Tilsvarende var ejendommens samlede varmekonsum for perioden 1.1.2024 til 31.12.2024 har været 308.48 MWh. Året før var forbruget 305.36 MWh, hvorfor det samlede varmekonsum er steget.

Foreningens centrale nøgleoplysninger blev gennemgået.

Bestyrelsen havde i regnskabet indstillet til at fastfrysningen af ejendommens værdi blev bibeholdt i det kommende år, samt at andelskronen blev fastsat til kr. 592,6467.

Årsrapporten og den af bestyrelsen foreslåede andelskrone blev enstemmigt godkendt af forsamlingen, samt at fastfrysningen af ejendommens værdi blev bibeholdt.

Ad 5. Forelæggelse af driftsbudget.

Dirigenten gennemgik foreningens budget for året 2025, der var baseret på en almindelig fremskrivning af udgifterne og en uændret boligafgift. Dog blev det bemærket at aconto varme ville blive reguleret op fra 304.000, så årets samlede aconto indbetaling bliver 350.000 kr.

Da ingen havde bemærkninger til budgettet, blev det sat til afstemning. Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6. Forslag.

Der var ikke indkommet forslag til behandling.

Ad 7. Valg.

Ad 7A. Bestyrelsesformand Jimmy Speich Jensen var ikke på valg.

Ad 7B. Bestyrelsesmedlemmerne Victoria Frederikke Søndergaard, Hanne Ipsen og Clara Ipsen var på valg for en 2-årig periode og genopstillede.

Da der ikke var nogen modkandidater, blev alle genvalgt med akklamation.

Ad 7C. Bestyrelsessuppleant Emil Jensen og Victor Søndergaard var på valg for en 1-årig periode og genopstillede.

Emil Jensen havde tidligere oplyst at han ikke modtog genvalg, men efter overvejelser valgte han at genopstillede. Victor Søndergaard var ligeledes villig til genvalg.

Da der ikke var nogen modkandidater, blev alle genvalgt med akklamation.

Bestyrelsen skulle ifølge vedtægten § 28 bestå af formand og yderligere 2-4 bestyrelsesmedlemmer valgt for to år, samt 1-2 suppleanter valgt for et år.

Bestyrelsen består efter generalforsamlingen af:

Formand, Jimmy Speich Jensen	Elbagade 8, 4. th	(på valg i 2026)
Karen Bærensen	Elbagade 12, st. tv.	(på valg i 2026)
Hanne Ipsen	Elbagade 8, 1. th.	(på valg i 2027)
Clara Ipsen	Elbagade 8, 1. tv.	(på valg i 2027)
Victoria Frederikke Søndergaard	Elbagade 10, 3. tv.	(på valg i 2027)

Bestyrelsessuppleanter

Emil Jensen	Elbagade 10, 2. th.	(på valg i 2026)
Victor Søndergaard	Elbagade 8, 3. tv.	(på valg i 2026)

Ad 7D. Valg af administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S genvalgtes som foreningens administrator.

Ad 7D. Valg af revisor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab genvalgtes som foreningens revisor.

Ad 8. Eventuelt

Fremmøde ved arbejdsdag

Hanne Ipsen fra bestyrelsen udtrykte ærgrelse over at fremmødet til arbejdsdagene var meget beskeden. Det blev oplyst, at hvis der ikke møder flere op til arbejdsdagene, så kan konsekvensen blive at foreningen må betale sig fra arbejderne, og det kan komme til at betyde at boligafgiften skal sættes op.

Bestyrelsen stillede derfor spørgsmål til hvordan det var muligt at tiltrække flere andelshavere til arbejdsdagene.

Forslag fra generalforsamlingen var, om der skulle indføres gebyr for manglende deltagelse, samt at arbejdsdagene kunne afsluttes med et socialt arrangement.

Herudover ville bestyrelsen arbejde videre med at arbejdsdagene kommer til at være en fast weekend, og at der er en tydelig arbejdsplan.

Cykelskur

Andelshaverne blev opfordret til fjerne cykler som ikke bruges længere. Herudover blev der gjort opmærksom på at det ikke er tilladt at have cykler parkeret på gadesiden.

Affaldssortering og storskrald

Det blev oplyst, at beboerne skal blive bedre til at affaldssortere, da der ellers ikke er plads i restaffald. Københavns Kommune har lavet en beregning på hvor meget affald der bør være i foreningen, og foreningen får ikke stillet flere containere til restaffald til rådighed.

Det blev oplyst, at storskralderummet ikke er til henstilling efter renovering af lejligheder, men til effekter som ikke kan være i f.eks. pap eller elektronikcontainerne. Hvis viceværten skal sørge for tømningen heraf, er der forbundet en større udgift.

Effekter på trappeopgange

Bestyrelsen gjorde opmærksom på at der var observeret effekter på både for- og bagtrapper. Bestyrelsen gjorde opmærksom på at i henhold til bygningsreglementet er det forbudt at have effekter på for- og bagtrappe, da disse fungerer som flugtveje i tilfælde af brand for både beboere og brandmænd.

Overholdes kravet ikke om fri passage på trappeopgange, kan foreningen straffes med bøder, hvis brandtilsynet kommer på kontrol.

Da der ikke var yderligere bemærkninger, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt, og takkede for god ro og orden. Generalforsamlingen sluttede kl. 19.45.

**Dette dokument er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten ved brug af MitID.
Underskrifter fremgår af dokumentets sidste side.**

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.”

Karen Hougaard Bærensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c49c27ce-c312-4c99-8f79-72980daf5dee

IP: 195.41.xxx.xxx

2025-04-04 14:51:49 UTC



Clara Legard Lundkvist Ipsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ee3b3d91-be3a-409c-b49e-70f670264cb7

IP: 109.56.xxx.xxx

2025-04-04 20:12:41 UTC



Hanne Ipsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: dd952ed7-d24a-4312-aa23-bfd02745d15c

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-04-04 20:14:14 UTC



Jimmy Speich Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 3667ea06-ffd8-4523-82d2-d32ea38197f8

IP: 217.61.xxx.xxx

2025-04-06 13:13:31 UTC



Jonas Thylkjær Exaudi Bundgaard

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250

Dirigent

Serienummer: 6aa4e66a-6063-4ae0-a8ca-0e32dbe07f56

IP: 178.72.xxx.xxx

2025-04-07 16:10:45 UTC



Victoria Frederikke Søndergaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: a7982f73-1bf7-44b2-9319-580b8d5b350d

IP: 147.78.xxx.xxx

2025-04-08 13:05:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: MKCZT-1EACA-GT7YW-TSPTK-33B2J-TGOEG

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 med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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 underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

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