

**Referat af ordinær + ekstraordinære generalforsamling i A/B Sønderhus  
mandag, den 30. marts 2015, kl. 19.30 i fællesrummet  
under nr. 9**

**Referat**

**1. Valg af dirigent og valg af referent.**

Morten Slabiak (9,5 tv.) blev valgt til dirigent, Britta 5 4 sal til referent.

**2. Bestyrelsens beretning ved formand Anders Madsen - og godkendelse.**

Året 2014 bød på det vanlige arbejde for bestyrelsen. Ud over det gængse arbejde har vi i 2014 igen haft fokus på altaner m.m. Dette arbejde fortsætter i 2015 – vi flytter os men det tager sin tid. Et andet projekt vi har haft i gang er, at vi har lave et møderum i kælderen, dette arbejde blev færdigt medio 2014.

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling bestået af:

Formand:	Anders Madsen 9 4. th
Næstformand:	Maja Krarup 9 3. sal
Sekretær:	Britta Detlefsen 5 4. sal

Desuden har vi tilknyttet:

1. suppleant:	Charlotte Vinge 3 4. tv
2. suppleant:	Lone Thomasen 3 3. tv

Bestyrelsesmøder har været afholdt efter behov, hvilket har resulteret i 5 møder i årets løb. Herudover er der løbende kontakt mellem bestyrelsesmedlemmer. Endvidere har vi den årlige julefrokost som i år foregik på et spisested på Istedgade – i år deltog også altanudvalget. Vi havde en hyggelig aften og takker for indsatsen gennem året.

**Regnskab**

Vi kan i år igen fremlægge et særdeles tilfredsstillende regnskab. Bestyrelsen indstiller derfor til uændret boligafgift - igen. Likviditeten er super god og årets resultat ligger sig derfor på linje med flere års gode regnskaber. Vi er så godt polstret at vi kan iværksætte renoveringer med mere uden vi skal låne penge. Bestyrelsen vil også i det kommende år have fokus på tiltag der kan forbedre driften og holde standarden i vedligeholdelsen. På liste er blandt andet: Maling af vinduer, tætning af taget m.m.

**Fjernvarme**

Varmeregnskabet bar præg af en mild vinter 2013/14. Der var nogle efterbetalinger. Men vi regulerer ikke i a'conto beløbet i 2015. Vi mener at det er forsvarligt i betragtning af den milde vinter 2014/15.

**Afslutning**

Tak til bestyrelsen for et godt år med fint samarbejde.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt (22 stemmer).

**3. Forelæggelse af årsregnskabet for 2014 - og godkendelse.**

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt (22 stemmer).

**4. Forelæggelse af budgettet for 2015 og fastsættelse af andelskrone. Bestyrelsen indstiller til uændret boligafgift (for 6. år i træk) – se beretning.**

Budgettet og fastsættelse af andelskronen blev enstemmigt godkendt (22 stemmer).

**5. Forslag:**

**5.a Ændring af vedtægter så de er mere i overensstemmelse med ABF's nye standardvedtægter.**

Begrundelse: Det er 4 år siden vi sidst ændrede vedtægter, og meget er sket med andelsboliger i de 4 år. Ved ændringen i 2011 koncentrerede vi os om at ændre så regler om pant stemte overens med ABF's standardvedtægter. Det har betydet at vi er kommet "bag efter" ABF's standardvedtægter på en række andre punkter. For at være lovgivningsmæssigt opdateret har bestyrelsen lavet vedlagte forslag til nye vedtægter så vi igen i det store hele følger ABF's vedtægter også på andre væsentlige punkter. Endeligt har formanden været på kurset i Holbæk. Her blev det klart at vi med vores nuværende vedtægter kan få svært ved at "komme efter" andelshavere der laver "klamp installationer" som senere bliver til gene for hele foreningen. Ligeledes har vi haft rigeligt med "kreative" ændringer at vores fælles varmforsyning, med efterfølgende uregelmæssig varmforsyning og tab af vand på anlægget. På kurset i Holbæk blev det klarlagt at vi kun kan få styr på den type "kreativitet" hvis regler om dette skrives ind i vedtægterne - hvilket vi nu foreslår.

- Da ændring af vedtægterne kræver 2/3 flertal, og der til generalforsamlingen var mødt 22 stemmeberettigede andelshaver, som stemte for ændringen, stilles dette forslag igen ved en ekstraordinær generalforsamling – se sidst i referatet.

**5.b. Ændring fra offentlig vurdering til valuar vurdering?**

Efter regeringens fastfrysning af de offentlige vurderinger, og de noget brogede udsigter til, hvornår der kommer nye offentlige vurderinger, er der muligvis grund til at skifte til valuarvurdering ved udfærdigelsen af den kommende årsrapport. Bestyrelsen foreslår således, at vi indhenter en valuarvurdering kort inden årsskiftet. Hvis denne er væsentlig over den offentlige vurdering, så skifter vi metode til opgørelsen af andelskronen i næste regnskabsår.

- Dette forslag blev diskuteret af de tilstedeværende andelshavere. Argumenterne for og imod en valuarvurdering blev fremlagt og efterfølgende blev der afstemt.

Forslaget blev godkendt (17 stemmer for, 4 stemmer i mod, 1 stemme blank).

**5.c Kælderum/forslag fra Luna og Tobias (5, st.th.)**

\* Pga. gentagne problemer med vandskader, vil de lavest beliggende kælderumsejere få muligheden for at bytte til de højere beliggende fællesrum og/eller håndværkerummet. Evt. håndværkerudstyr flyttes over i det udbyttede kælderrum. For at evt. håndværkere skal have fortsat adgang til el., så kan forlængerledning arrangeres fra det nuværende håndværkerum. Da der til begge disse rum (fælles og håndværker) skal være adgang mht. vandrør, så afleveres en

ekstra nøgle til låsen eller alternativt benyttes en kodelås, samt beboeren påtager sig ansvar for, at der ikke er blokeret for rørene. Hvis dette ikke overholdes, må beboeren omgående skifte tilbage til sit tidligere kælderum.

\* Alternativt så må de nu højest beliggende kælderrum overgå til fælles opbevaring af vigtig indbo, og dem med mere end et kælderrum må overlade ekstra rum til dem der tidligere havde de højest beliggende.

\* Mulighed for at bytte kælderum ifb. Med salg af lejligheder. Venteliste iht. indflytningsdato.

- Der stilles et kælderum til rådighed under nr. 7.

## 6. Valg til bestyrelsen.

I ulige år vælges: Formand. Anders Madsen 9 4 th genopstiller, hvis der ikke er en kvalificeret afløser der stiller op – hvilket der meget gerne må være - vi opfordrer kandidater til at melde sig. Henvend jer gerne inden til formanden hvis I vil høre lidt om ”jobbet”. I ulige år vælges også 1. suppleanten (Charlotte Vinge 3 4. tv genopstiller).

- **Formanden, Anders Madsen, 9, 4.th blev enstemmigt genvalgt**
- **1. suppleant, Charlotte Vinge, 3, 4. tv. blev enstemmig genvalgt**

## 7. Eventuelt.

### 7a Beretning fra gårdudvalget ved Britta

Gårdrådet fungerer, da alle 5 foreninger kommunikerer med hinanden. Der er afholdt tre møder siden sidste generalforsamling. Der har dog været frafald i årets løb. Et bestyrelsesmedlem arbejder ikke i lejerforeningen BACH mere, men BACH-gruppen svarer på mails og henvendelser og et andet bestyrelsesmedlem har meldt fra grundet stress og stiller med et nyt medlem i forb. med næste generalforsamling. Formanden har afholdt et møde med BACH Gruppen vedr. de påførte skader i forb. med renoveringen, og de er samarbejdsvillige mht. genetablering. Skaderne på fliserne ved containerne er udbedret. Mht. de øvrige skader afventer gårdlauget svar fra Københavns Kommune i forb. med en ansøgning om gådrenovering.

Gårddamen har fået flere timer godkendt, 2 måneder mere med sommertidstimer.

Træer og buske skal beskæres og planterne ved pergulaerne, der er døde, skal fjernes af sagkyndig gartner. Pergulaen, længst væk fra porten fjernes og der etableres fliser, så det bliver en åben grillplads til alle beboer (der indhentes tilbud).

Spørgsmålet mht. til forsikring i forb. med trampolinen i gården undersøges.

Porten er blevet ”varme isoleret/der er kommet afskærmning op” ved gitteret.

Der afholdes fælles gårddag (dato er endnu ikke aftalt og kommunikeres ud til alle, så snart den er klar). Generalforsamling i gårdlauget afholdes den 7.maj (se venligst referater og div. opslag på opslagstavlen i vaskerummet).

### 7b Beretning fra altanudvalg ved Dorte.

Tegninger og byggetilladelse er indsendt og der foregår en løbende dialog med leverandør og kommunen. Der er blevet ansøgt om byggetilladelse, men grundet nabohøring

og indsigelser, som udvalget har responderet på medio februar foreligger der pt. ikke en byggetilladelse.

Der gennemføres statiske beregninger, når der foreligger en byggetilladelse, der udføres af Kontech. Det tager ca 1 måned og involverer formentlig et par besøg i forskellige lejligheder. Derefter indsendes disse til vores rådgiver. Så sendes disse til kommunen mhp. at opnå en konstruktionstilladelse, hvilket "plejer" at tage en måned. Derefter starter etableringsfasen, der tager ca. tre måneder og består af produktion af altaner, etablering af byggeplads, opsætning af altaner, småjusteringer mv. Ifølge vores leverandør er et forsigtigt bud på ibrugtagning af altanerne primo 2016.

**7c Håndvask i gårdtoiletet og krog på døren**

Bestyrelsen sørger for at dette etableres.

**7d Loppemarked**

Johanne bekendtgjorde dato for loppemarked 2015, der afholdes, den 31. maj. Lone T. Nielsen (3 3.tv) melder sig ind i udvalget.

**7e Bytterummet**

Forslag om bog og DVD bibliotek. Rummet fungerer rigtig godt.

**7f Tour de Chambre**

For andet år afholdes der Tour de Chambre i foreningen. Nærmere info følger.

**7g Værktøjet**

Malte (5 4. tv.) undersøger muligheden for at etablere et "naboskab" med værktøj til fælles brug.

**7h Fugning af facaden**

Der blev spurgt ind til fugning af facaden. Dette sker i forb. med evt. fremtidig opsætning af stillads.

Ordinær generalforsamling slut – ekstraordinære begyndt:

Generalforsamlingens punkt 5 a genfremsættes.

- Forslaget blev enstemmigt vedtaget med forbehold for, at §10, linje 6 (i parentes) ændres til følgende ordlyd: "iht. den aktuelle håndværkerliste"

*Bemærk venligst, at de ændrede vedtægter husstandsomdeles til alle beboere.*

Referatet godkendt den:

  
Anders Madsen

formand

13-04-15

  
Maja Krarup

næstformand

  
Britta Detlefsen

sekretær