

Referat af generalforsamling i AB Sønderhus- 18. marts 2019, kl. 19.00 i mødelokalet i kælderen

Referat:

1. Valg af dirigent og valg af referent

Ida Dalgaard Pedersen (nr.3, 5. sal) blev valgt til dirigent, Britta Detlefsen (nr.5, 4. sal) til referent.

Der blev optalt antal stemmeberettigede til værende 19 ud af 39 andele (49%).

2. Bestyrelsens beretning - og godkendelse

Bestyrelsens beretning på generalforsamlingen den 18. marts 2019, ved formand Per Elbrus.

Året 2018 bød på mere arbejde end sædvanligt for bestyrelsen. Der blev afholdt ekstraordinær generalforsamling i maj og bølgerne gik højt. Forarbejdet op til den ekstraordinære generalforsamling var hårdt og opslidende – ikke mindst de juridiske problemstillinger omkring vedtægternes bestemmelse om overdragelse af andele som skulle afklares samt løbende diskussioner med andelshavere. Der er dog nu skabt fuldstændig klarhed over vedtægternes bestemmelser omkring overdragelse af andele i foreningen.

På baggrund af den ekstraordinære generalforsamling har bestyrelsen bedt ABF vurdere foreningens vedtægter i forhold til ABS's standardvedtægter. Dette med henblik på at identificere bestemmelser, der ikke er juridisk holdbare. ABF's gennemgang gav ikke anledning til bekymring. Der er åbenlyst en række bestemmelser, hvor vi afviger fra ABF (hvilket er ok) og en række bestemmelser, hvor vi kan præcisere yderligere. Da der ikke er umiddelbare vedtægtsproblemer og da enkelte potentielle ændringer (som eksempelvis vil påvirke administrationen af foreningen ifm. salg) vil bestyrelsen se på AB Sønderhus' vedtægter i det kommende år og i givet fald foreslå diverse, tidssvarende tilpasninger i forbindelse med næste års generalforsamling.

Bestyrelsen konstaterer med glæde, at det interne salg blandt medlemmerne trives, selv med en entydig fritsalgsbestemmelse i vedtægternes § 13. Der er således solgt en enkelt lejlighed til en beboer i stuen, der gerne ville flytte højere op. Der er solgt yderligere 2 lejligheder til naboen med henblik på sammenlægning.

I løbet af 2018 har vi også sagt velkommen til to nye medlemmer af foreningen: Sophie i nr. 7 og Jesper i nr. 5. Et stort velkommen skal lyde fra bestyrelsen.

Bestyrelsen har også lovet at følge med i udnyttelsen af vedtægternes bestemmelse af korttidsudleje (AirBnB). Der er i 2018 indberettet 56 overnatninger fra 4 andelshavere, hvilket er noget mindre end de 129 overnatninger indberettet i 2017 fra 7 andelshavere. Er det mon et udtryk for mindre udleje eller færre indberetninger? Bestyrelsen ved det ikke – og vil heller ikke gætte. Andelshaverne skal dog være opmærksomme på forpligtelserne i forbindelse med korttidsudleje, hvilket fremgår af såvel vedtægterne som husordenen.

regnskabsår. Med den øgede ensartning ønsker bestyrelsen også at prøve andre valuarfirmaer, da Christian Hjort ligger i den dyrere ende.

Fjernvarme

Varmeregnskabet bar præg af en hårdere vinter end tidligere. Der var således flere efterbetalinger end tidligere. Men da vandregnskabet for de flestes vedkommende indebærer en tilbagebetaling, er det ganske få andelshavere, der reelt opkræves en efterbetaling. Bestyrelsen indstiller derfor at fastholde det månedlige varmebidrag et år mere.

Afslutning

Jeg takker alle, ikke bare bestyrelsen, som i det daglige bidrager så foreningen fungerer. F.eks. poletsælger, trappevasker, ham der ser at lyset står tændt på bagtrappen, hende der slæber en skraldepose op fra fællesrummet osv. Tak for bidraget til et godt fællesskab.

Beretningen gav anledning til følgende kommentarer og diskussioner:

- Der var et ønske om involvering af andelshavere omkring den potentielle opdatering af vedtægterne på baggrund af gennemgangen fra ABF. Bestyrelsen hilser ethvert bidrag til arbejdet velkomment og interesserede kan rekvirere ABF's gennemgang hos bestyrelsen. Der vil herefter blive taget initiativ til et opstartsmøde. Bestyrelsen påpegede samtidig, at der i de kommende overvejelser tages i betragtning, at vi er en lille selvadministrerende forening og at visse ABF's henstillinger er møntet på mere professionelt drevne foreninger.
- Det blev fremhævet, at foreningens salgsprocedure og de dermed forbundne regler har stor betydning for førstegangskøbere og vigtigheden af, at disse fremstår utvetydige og at disse fungerer optimale. Til dags dato har salg via bestyrelsen fungeret upåklageligt og bestyrelsen bestræber sig også fremadrettet på en hurtig og "smertefri" proces desangående. Det ligger også i forlængelse af arbejdet omkring opdatering af vedtægterne at se på om der skal udarbejdes en retningslinje eller lignende for salgsprocessen, som bliver tilgængelig på hjemmesiden. Bestyrelsen har allerede en omfangsrig forretningsgang for aktiviteten, som denne kan baseres på.
- Omkring regulering af varmebidraget spurgte bestyrelsen eksplicit til holdninger omkring fastholdelse/stigning, særligt hos dem der bliver opkrævet efterbetaling. Dette syntes ikke at være et problem for de fremmødte andelshavere, der var blevet opkrævet ekstra.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskabet for 2018 - og godkendelse

Årsregnskabet blev gennemgået ved Per Anphin Elbrus.

Derudover blev "nøgleoplysninger" omdelt til alle tilstedeværende, dette er lovpligtigt. Nøgleoplysningerne er ellers en del af vores årsregnskab.

Bestyrelsen uddybede forholdet mellem valuarvurdering og den offentlige vurdering. AB Sønderhus anvender aktuelt valuarvurderingen. Når den offentlige ejendomsvurdering træder i kraft igen, tages der stilling på en generalforsamling, hvilken af de to vurderinger, der skal anvendes.

Derudover gav regnskabet gav ikke anledning til diskussioner eller uddybende forklaringer.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af budgettet for 2019 og fastsættelse af andelskrone og boligafgift. Bestyrelsen indstiller til uændret boligafgift (-for 10. år i træk) – se beretning

Bestyrelsen indstillede til, at foreningens gæld afvikles i det kommende. En eventuel nedsættelse af boligafgiften, eller en huslejfri måned blev ligeledes foreslået som en mulighed. Bestyrelsen bekræftede begge muligheder, men understregede samtidig, at der er et potentielt mindre efterslæb på vedligeholdelsen – ikke mindst i forbindelse med taget. Dette bør adresseres forud for en nedsættelse af boligafgiften.

Budgettet, fastsættelse af andelskronen og boligafgiften blev enstemmigt godkendt.

5. Generalforsamlingsforslag

Ingen indkommende forslag.

6. Valg til bestyrelsen

I ulige år vælges: Formand og 1. suppleanten. Per Anphin Elbrus (nr. 5, 2.+3. th.) opstiller som (fortsættende) formand, da Anders Madsen fratrådte på seneste generalforsamling. Charlotte Pinkalski (nr. 3, 4. tv.) genopstiller ikke. Der skal vælges en ny 1. suppleant.

- Per Anphin Elbrus (nr. 5, 2.+3. th.) blev enstemmigt valgt til næstformand.

- Ida Dalgaard Pedersen (nr. 3, 5. sal) blev enstemmigt valgt ind som ny 1. suppleant.

- Jakob Juul Martini (nr.5, 5. sal) fungerer som føl.

7. Eventuelt

7.a. Beretning fra gårdudvalget ved Britta

Det foregående år 2018 bød ikke på de store projekter, udvalget fungerer godt. Info vedr. gårdudvalgets aktiviteter hænges op på opslagstavlen i vaskeriet og postes på facebookside "gården omkring sdr b kruså og sommersted".

Rikke (9,1) ønsker at deltage som føl i forbindelse med gårdudvalgets arbejde.

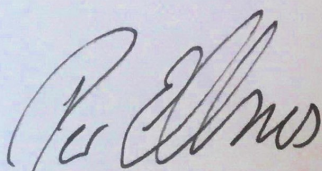
7.b Drøftelse af mulighed for at grille på altanerne

Det blev fremsat et ønske om en eventuel "prøveperiode" på et fastsat tidsrum, hvor beboerne har mulighed for at grille på altanerne. Dette strider mod vores husorden og vil i givet fald medføre en ændring af disse. Et sådant forslag skal stilles rettidigt i forbindelse med en generalforsamling, eller der skal foranlediges en ekstraordinær generalforsamling, hvor der kan stemmes om forslaget.

Der blev gennemført en prøveafstemning for at vurdere, om der kunne være generelt opbakning til et sådan forslag. Dette var tilfældet.

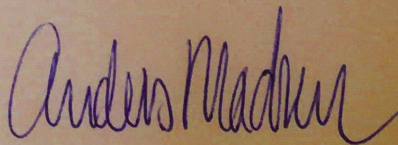
7.c Tour de lejlighed

Dorte (nr. 3, 1.sal) og Daniel (nr. 5,1. th.) planlægger igen denne årligt tilbagevendende begivenhed, hvor andelshaverne kan besøge hinandens lejligheder en halv times tid og får en forfriskning. Der laves opslag og informeres på facebook.

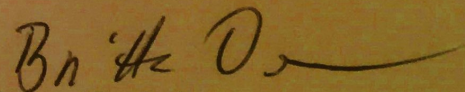


Referatet godkendt den:

Per Anphin Elbrus
formand



Ander Madsen
næstformand



Britta Detlefsen
sekretær