

**Referat af AB Sønderhus bestyrelsesmøde,
torsdag, den 11. februar 2021, kl. 19.30**

Deltagere: Anders Madsen, nr. 9, 4. th., Britta Detlefsen, nr. 5, 4. sal, Lone Thomasen nr. 3, 3. tv., Philip Thomasen nr. 3, 4.tv., Jakob Juul Martini nr.5, 5. sal

Afbud pga. Sygemeldt/inhabil: Ida Dalgaard Pedersen, nr. 3, 5. sal

Referent: Britta

Referat af bestyrelsesmødet:

- 1. Godkendelse af dagsorden**
Dagsordenen blev godkendt.
- 2. Godkendelse af referat fra sidste møde – og underskrift**
Referatet fra sidste møde blev godkendt og underskrevet.
- 3. Henvendelse fra Ida nr. 3 5. sal om dispensation i forhold til det generelle forbud mod fjernelse af bærende vægge ved forandringer. Inden mødet læses paragraf 10 i vedtægterne grundigt. Desuden læses spørgsmål til og svar fra rådgivende ingeniør – EKJ, angående sådanne huller i husets bærende vægge.**

Bestyrelsen diskuterede, hvordan Idas ansøgning om fjernelse af dele af en bærende væg vil påvirke ejendommens stabilitet. Som udgangspunkt har andelshaveren ret til at foretage forandringer. Det gælder dog ikke fællesinstallationer – en bærende væg er i høj grad en fællesinstallation. Bestyrelsen kan dog give dispensation til en given forandring i en fælles installation hvis det ikke medfører væsentlig gene for de øvrige beboere. Bestyrelsen vurderer at dette spørgsmål er uafklaret p.t. Bestyrelsen mangler viden i forbindelse med, hvilken indflydelse fjernelse af X antal vægge har på bygningen som helhed og ønsker at sikre sig, at bygningen ikke lider alvorlige skader. Derfor kan der p.t. Ikke gives tilladelse til den ansøgte forandring.

Inden en eventuel dispensation kan gives skal der laves en grundig analyse af påvirkningen på bygning af sådanne huller i bærende dele. Bestyrelsen vurderer at sagen er så vigtig at vi skal have den op på en

generalforsamling. Bestyrelsen vil derfor hurtigst muligt igangsætte en undersøgelse der skal afklare spørgsmål i den forbindelse. Vi tager kontakt til EKJ og beder om generelle beregninger og udtalelser om emnet der kan fremlægges på den kommende generalforsamling. Der kan være tale om en principiel beslutning, hvor det man beslutter i dag kan få indflydelse på de muligheder man får i fremtiden. Dette arbejde vil også kunne danne grundlag for en eventuel dispensation til Ida der efter.

4. Valuarvurdering eller ej i et brydningssår med ny lov på området - orientering.

Andelsboligforeninger vurderes efter samme princip som udlejningsejendomme når værdien laves på grundlag af valuarvurdering (det princip vi p.t. anvender). I forbindelse med vedtagelsen af "Blackstone loven", kan det bl.a. betyde, at andelsboliger vurderes lavere end hidtil. For at forebygge prisfald i den forbindelse blev bestyrelsen enig om at springe i 2020-valurvurdering over, som loven har muliggjort. Samme fremgangsmåde har andre foreninger valgt. Valuarvurderingen kan genetableres til næste år, eller der kan skiftes til offentlige vurdering hvis en sådan er klar til den tid. De offentlige vurderinger har stået stille siden 2011.

5. Orientering ang. henvendelse til Kbh. kommune angående fredning af døre.

Anders har kontaktet kommunen vedr. spørgsmålet, om vores døre er fredede, hvilket de ikke er. I forbindelse med generalforsamlingen, og et forventeligt aftagende corona problem, skal udvalget "bygningens vedligeholdelse" reaktiveres. Udvalget skal bl.a. undersøge muligheden for at investere i nye mere sikre døre.

6. Ny lov om gamle brændeovne – konsekvens for de to resterende ovne i AB Sønderhus?

I forbindelse med lejlighedsoverdragelser skal ovne, der er ældre end fra 2003 nedlægges, eller der skal investeres i en ny ovn. De involverede parter kontaktes desangående.

7. Rotter set i gården ved nummer 3 og gnav i højvandslukke – opfølgning på dette. Steen 3 st. tv siger der stadig er rotter er i lyskassen ved hans køkken vindue – så vi må i gang igen! Info.

Anders kontakter igen et firma så vi kan få det hele med.

8. Nyt fra gården? Opfordring til fjernelse af blomsterkasse ved nummer 3 – muligt skjulested for rotter.

Britta kontakter gård Damen og beder hende fjerne blomsterkassen og beplantningen ved hegnet til nabogården, hvor der er observeret rottehuller.

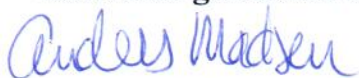
9. Ny "fyrbøder" efter Allan – status.

Philip og Rasmus er startet som nye fyrbøder. Philip oplyste, at der foretages to årlige serviceeftersyn til i alt 3.000,- af Sæmer og et eksternt firma sørger for afsyningen af fyret. Derudover holdes der øje med fyret.

10. Generalforsamling i en Corona-tid. Hvad gør vi?

Bestyrelsen følger så vidt muligt regeringens anbefalinger i forbindelse med antal personer, der må mødes – så generalforsamlingen er udskudt på ubestemt tid. Regnskabet omdeles, så snart det er udarbejdet – og der vil blive arbejdet ud fra dette ved salg etc. Men den formelle vedtagelse må vente til generalforsamlingen træder sammen.

Referatet godkendt den:



Anders Madsen
fungerende formand



Lone Thomasen
fungerende næstformand



Britta Detlefsen
sekretær