

Referat af generalforsamling i AB Sønderhus- 20. juni 2021, kl. 15.00 i gården

Referat:

1. Valg af dirigent og valg af referent

Mathias (nr. 5, 3. tv.) blev valgt til dirigent, Britta Detlefsen (nr. 5, 4.) til referent. Der blev optalt antal stemmeberettigede til værende 27 (inkl. 4 fuldmagter ud af 36 andele. NB. Steen (nr 3 st. tv.) deltog fra punkt 5.

Dirigenten indledte med at konstatere, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt i forhold til vedtægterne. Tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse overholder ikke vedtægternes bestemmelse (sidste halvdel af marts), men dette skyldes alene forsamlingsforbuddet.

2. Bestyrelsens beretning - og godkendelse

Bestyrelsens beretning på generalforsamlingen den 20. juni 2021, ved stedfortrædende formand Anders Madsen.

Året 2020 var mildes talt et kaotisk år i AB Sønderhus og for bestyrelsen. Vores formand fraflyttede i september og Corona gjorde alt meget mere bøvlet. Men med god vilje og træk på "gamle heste" fik vi alligevel kæmpet os igennem. Men visse projekter blev sat på pause.

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling bestået af:

Formand: Per Elbrus nr. 5, 2.+3. th. (frem til oktober 2020) Derefter: Anders Madsen nr. 9, 4. th.

Næstformand: Anders Madsen 9 4. th, frem til oktober, der efter Lone Thomasen 3 3 tv.

Sekretær: Britta Detlefsen nr. 5, 4. sal

Desuden har vi tilknyttet:

1. suppleant: Ida nr. 3, 5. sal

2. suppleant: Lone Thomasen nr. 3, 3. tv. (overgået til næstformand pr. oktober 2020)

Føl: Philip Thomasen nr. 3, 4. tv. og Jacob Martini nr. 5, 5.sal

Bestyrelsesmøder har været afholdt efter behov, hvilket har resulteret i 5 møder i årets løb. Herudover er der løbende kontakt mellem bestyrelsesmedlemmer.

Regnskab

Vi kan i år fremlægge et meget tilfredsstillende regnskab. Bestyrelsen indstiller derfor til uændret boligafgift - igen. Andelskronen opgøres efter valuarmetoden. For flere år siden blev det vedtaget at det ville vi blive ved med – mindst frem til at en ny offentlig vurdering kom på plads, og tager så stilling til om vi skal tilbage på offentlig vurdering eller fortsætte med valuar til den tid. Men meget tyder nu på at der aldrig kommer en ny offentlig vurdering der dækker andelsboliger – se medsendte bilag. Derfor skal vi have en diskussion af hvad vi gør fremadrettet – se punkt under evt. Likviditeten er god og årets resultat ligger sig på linje med flere års gode regnskaber. Vi har afviklet foreningens gæld (og har nu kun et lån der vedrører altaner). Vi er godt polstret - året har budt på små vedligeholdelsesudgifter. Vi har i 2021 ikke planer om større projekter – dog skifter vi en del ruder og hoveddøres projektet bliver genoplivet.

Fjernvarme

Varmeregnskabet bar præg af en normal vinter 2019/20. Der var nogle efterbetalinger. Men vi regulerer ikke i aconto beløbet i 2021. Vi mener at det er forsvarligt skønt vinteren 2020/21 blev lidt kold på bagsmækken. I 2020 har vi haft en større opdatering af ”fyret” og nye fyrbødere, efter Allan, er indfaset (Rasmus og Phillip).

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, ham der varsler rotter og fixer låse osv. Tak for bidraget til et godt fællesskab.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskabet for 2020 - og godkendelse (Bilag 2)

Regnskabet ikke anledning til diskussioner eller uddybende forklaringer.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af budgettet for 2021 og fastsættelse af andelskrone og boligafgift. Bestyrelsen indstiller til uændret boligafgift (for 12. år i træk) – se beretning

Der blev stemt om en huslejfri måned/december 2021. Forslaget blev godkendt (22 for, 1 blank)

Budgettet – med ovenstående ændring -, fastsættelse af andelskronen og boligafgiften blev godkendt (22 for, 1 blank).

5. Generalforsamlingsforslag

5.a: Forslag til vedtægtsændring: Tilladelse til at holde hund. – se bilag 1+2 nederst – ved Rikke nr. 9, 1. tv.

Rikke gjorde rede for forslaget til de fremmødte. Forslaget til at holde husdyr (hunde/katte) blev diskuteret. Dem, der var positiv stemt i forbindelse med forslaget, tilkendegav bl.a., at hunde i foreningen burde tillades, da eventuelle udfordringer kunne der tages højde for i vedtægterne. Det gode naboskab og dialogen var ligeledes et positivt argument.

De beboere, der var bekymrede for en eventuel vedtægtsændring, tilkendegav bl.a., at de frygtede støjgener, uansvarlige hundeejere, at nogle beboere lider af allergier/astma, hvem skal i givet fald forvalte reglerne, hvem tager ansvar for, at en hund, der generer naboer fjernes fra boligen.

Det blev diskuteret, om der fremadrettet skal tillades katte, da disse ikke færdes i fællesarealerne og ikke udgør nogen støjgene. Dette kræver, at de interesserede stiller dette som et ændringsforslag

Forslaget til vedtægtsændring (§ 12), der kræver 2/3-dels flertal blev ikke vedtaget:

13 stemte for

12 stemte i mod

3 stemte blank

5.b: Forsalg: Ændring af status på rummet i kælder nummer 3: Fra bytterum til motionsrum – ved Phillip 3 4. tv.

Philip gjorde rede for sit forslag til de fremmødte. Flere beboere kunne godt tænke sig et motionsrum i det lokale, hvor bytterummet befinder sig. Bytterummet fungerer ikke optimalt for tiden, der roder og det kræver, at flere beboere tager ejerskabet for et bytterum.

Mange af de fremmødte er meget glade for bytterummet og ønsker at opretholde muligheden for at kunne bytte.

Stemningen blandt de fremmødte var, at det ville være fint med både et motionsrum og et bytterum.

Generalforsamlingen besluttede, at der skulle undersøges, om bytterummet kunne flytte til et andet rum og at Maja (nr. 9, 3.sal) og Molly (nr. 9, 3.sal) og Lone er tovholder for det fremtidige rums regler og rammer.

Philip mødes med de beboere, der ønsker at bidrage med udarbejdelsen af flere konkrete forslag til et eventuelt motionsrum (udluftning, budget, regler mht. brugen af rummet).

Formanden pointerede mht. til budgettet, at der skal tages højde for, at ikke alle beboere kommer til at bruge motionsrummet.

6. Valg til bestyrelsen

I ulige år vælges: formand og en suppleant (to suppleanter, hvis et medlem træder ud). Anders opstiller til formandspost. Christian Hem nr. 9, 1.th + 2. th. opstiller til næstformand. Lone opstiller til 1. suppleant. Ida, som er 1. suppleant, ønsker at træde ud af bestyrelsen. Jakob Martini opstiller til 2.suppleant:

- Anders Madsen nr. 9, 4. sal opstiller som formand
- Christian Hem nr. 9, 1.th. + 2. th. opstiller som næstformand
- Lone Nielsen nr.3, 3. tv. opstiller 1.suppleant
- Jakob Martini nr. 5, 5. sal opstiller som 2. suppleant

Ovenstående personer blev enstemmigt valgt.

7. Eventuelt

7.a. Beretning fra gårdudvalget ved Britta

Det foregående år 2020/21 bar præg af coronasituationen med lidt færre aktiviteter. Fælles arbejdsdag afholdes i september i år (opslag følger). Der har været en del småopgaver: fjernelse af buske/blomsterkasser ved hegn og lyskasser i forbindelse med rottebekæmpelse. Beskæring af mirabelletræet i samarbejde med nabogården. En hyggelig formiddag med småbørnsforældre og gårdlaugsmedlemmet Steffen som tovholder, hvor sandet i sandkassen blev udskiftet. Slamsugning af alle brønde i gården og tv-inspektion. Sofie nr. 3, 4.tv. og Ivalo nr. 9, 1. th. + 2. tv. har meldt sig ind i forskønnelsesudvalget for gården. Alle opfordres til at joine gårdlaugets facebookside: ”gården omkring sdr b kruså og sommersted”.

7.b. Drøftelse af EKJ's undersøgelse af mulighed for åbninger i den bærende vægge.

EKJ har ikke afsluttet deres undersøgelse/målinger i forbindelse med åbninger i bærende vægge for hele ejendommen. Dette påvirker byggeprojektet for beboerne i nr. 5, 5, (Ida og Signe), der afventer en afklaring, så deres byggeprojekt kan fortsætte. Der er foretaget målinger for den pågældende lejlighed, der blev godkendt, men da der efterhånden er blevet foretaget en del forandringer på bygningen i årenes løb (åbninger i bærende vægge i andre lejligheder, altaner, metrobyggeriet) og stabiliteten af hele ejendommen skal sikres, afventer vi det endelige resultat fra EKJ, før bestyrelsen kan give fuldmagt til yderligere åbninger af bærende vægge. Anders er på sagen og gør alt, hvad der er muligt for at fremskynde processen.

7.c Drøftelse af AB Sønderhus's fremtid som andelsboligforening i et boligmarked som i stigende grad efterlader os på et sidespor – se bilag nederst.

Diskussion af AB Sønderhuses fremtid. Den 23. februar vedtog Folketinget en ændring af ejendomsvurderingsloven, som betyder, at der ikke længere bliver udarbejdet offentlige ejendomsvurderinger af andelsboligforeninger. Der er nedsat et udvalg, hvor ABF sidder med ved bordet for at se på fremtidige vurderinger. Udvalget skal afrapportere senest i oktober 2021. Bestyrelsen er bekymret for udviklingen og følger sagen nøje.

7.d Vinduerne på tørreloftet i forbindelse med regn

Alle beboere bedes være opmærksom på, at vinduerne på tørreloftet holdes lukket, når det regner.

Referatet godkendt den: 5/7 - 2021

Anders Madsen
formand



Christian Hem
næstformand



Britta Detlefsen
sekretær



(Bilag1)

Molly, Rikke & Jesper's forslag:

Husorden § 12.

(12.1) Husdyrhold såsom hunde, katte m.m. er ikke tilladt.

Ændres til

Husorden § 12.

(12.1) Det er tilladt at holde én/et mindre husdyr, som hund eller kat pr. andel. Er husdyret en hund må det have en max skulderhøjde op til 50 cm og skal registreres hos bestyrelsen (formular vedhæftet).

(12.2) Hunde nævnt i LBK nr. 1373 af 30/11/2017 (Hundeloven) §1a om forbud mod visse hunde (muskelhunde) er ikke tilladt. Der ingen restriktioner i forbindelse med valg af kat, dog er gældende lovgivning vedr. husdyr altid gældende.

(12.3) Husdyr må ikke medføre generende lugt-, støj-, eller andre gener for de øvrige andelshavere. Generes naboer mm af støj, skal vedkommende gå direkte til ejeren af dyret for at klage. Hvis klagen i forbindelse med hund ingen effekt har, kan du gå til politiet, som vil give ejeren et påbud jævnfør §4 i hundeloven.

(12.4) Husdyr må ikke opholde sig på fællesarealer udover ved transporten fra andel til det fri. Husdyr må ikke medtages hverken i vaskerum, kælder, loftet eller opholde sig i gården. Hunde skal til hver en tid føres i snor.

(12.5) Efterladenskaber fra husdyr på bebyggelsens område, herunder fortove, skal fjernes omgående af dyrets ejer/ledsager.

(12.6) Alle hundeejere skal, inden tre måneder fra anskaffelsen af en hund, tilmelde sig et hvalpe- eller lydighedskursus, som hunden skal gennemføre. Der skal afleveres dokumentation til bestyrelsen for, at hunden og ejer har gennemført kurset.

(12.7) Hvis husdyret er en hund, skal denne være ansvarsforsikret fra 4 måneders alderen jævnfør LBK nr. 1373 §8.2. Bestyrelsen skal have en kopi af forsikringspapirerne.

Konstateres det, at ovennævnte regler overtrædes og man ønsker at klage, skal der sendes en skriftlig klage både til dyrets ejere samt bestyrelsen. Er der hold i klagen, inddrages tilladelsen og husdyret skal fraflytte AB Sønderhus.

(Bilag 2):

Indregistrering af hund i AB Sønderhus

Dato:

Andelshavers navn:	
Adresse:	

Information på hund

Navn:	
Race:	
ID-nummer:	
Kendetegn:	
Køn:	
Fødselsdato:	
Anskaffelsesdato:	
Forsikrings Police nr.:	

Vedhæft dokumentation på forsikring.

Tilmelding af hundetræning

Navn på hundeskole/-klub og træningshold:	
Tilmeldingsdato:	
Startdato:	
Slutdato:	

Vedhæft diplom/certifikat for gennemført hundetræning.

Ingen nye offentlige vurderinger af andelsboligforeninger

24-02-2021

Folketinget vedtog den 23. februar en ændring af ejendomsvurderingsloven, der medfører, at der fremover ikke bliver udarbejdet offentlige ejendomsvurderinger af andelsboligforeninger.

Foreninger, der i dag benytter den offentlige ejendomsvurdering i deres andelsværdiberegning, behøver ikke at foretage sig noget lige nu, da reglerne i andelsboligforeningsloven ikke er ændret. Den offentlige ejendomsvurdering fra 2012 kan altså stadig bruges i andelsværdiberegningen.

Reglerne i andelsboligforeningsloven giver foreninger mulighed for at værdiansætte foreningens ejendom efter enten anskaffelsesprisen, en valuarvurdering eller en offentlig vurdering. Det fremgår af foreningens regnskab, hvilken metode I bruger i jeres forening.

Skatteministeren begrundede fjernelsen af den offentlige vurdering med, at der ikke er behov for at fastsætte ejendomsværdier for andelsboligforeninger til brug for den løbende ejendomsbeskatning, fordi andelsboligforeninger ikke betaler ejendomsværdiskat, men alene grundskyld. Det står dog også klart, at opgaven med at lave en ny model for værdiansættelse har været for vanskelig.

Andelsboligforeninger, som bruger den offentlige vurdering i andelsværdiberegningen, har derfor set frem til nye offentlige ejendomsvurderinger. ABF har løbende anmodet om, at man i forbindelse med afskaffelsen forholder sig til den overordnede boligpolitiske betydning samt de økonomiske konsekvenser for den enkelte andelsboligforening.

For ABF er det vigtigt, at et politisk flertal ikke bare fjerner en offentlig vurdering uden at forholde sig til balancen på boligmarkedet. Skal andelsboliger hægtes af boligmarkedet? Ønsker politikerne, at alle andelsboligforeninger skal valuarvurderes? De problemstillinger mangler der svar på.

Derfor er det positivt, at skatteministeren har tilkendegivet, at der vil blive nedsat et udvalg, der skal se på løsningsforslag for andelsboligforeningslovens værdiansættelsesprincipper. Udvalget skal fremlægge mulige løsningsforslag i god tid inden de offentlige vurderinger, der foreslås afskaffet, ellers skulle være udsendt.

Afskaffelse af den offentlige vurdering

Et politisk flertal har afskaffet den fremtidige offentlige vurdering for andelsboligforeninger. Udvalg skal se på alternative løsninger, og ABF sidder med ved bordet.

Den 23. februar vedtog Folketinget en ændring af *ejendomsvurderingsloven*, som betyder, at der ikke længere bliver udarbejdet offentlige ejendomsvurderinger af andelsboligforeninger.

Foreninger som i dag benytter den offentlige ejendomsvurdering i deres andelsværdiberegning, behøver dog ikke at skulle bruge en valuarvurdering fremover, fordi reglerne i *andelsboligforeningsloven* ikke er ændret.

Reglerne i andelsboligforeningsloven giver fortsat foreninger mulighed for at værdiansætte foreningens ejendom efter enten anskaffelsesprisen, en valuarvurdering eller en offentlig vurdering. Det fremgår af foreningens regnskab, hvilken metode I bruger i din forening.

Den offentlige ejendomsvurdering fra 2012 kan altså stadig bruges i andelsværdiberegningen.

ABF med i udvalg

Et nyt udvalg nedsat af Indenrigs- og boligministeren skal nu se på alternative løsninger for værdiansættelse af foreningsejendom til brug ved andelskroneberegningen.

Derfor er ABF's direktør, Jan Hansen, tilfreds med, at der nu er nedsat et udvalg, der skal komme med løsningsforslag som alternativ til den offentlige vurdering.

ABF opfordrer foreninger, der i dag bruger den offentlige vurdering ved beregning af andelsværdierne, til at vente på udvalgets anbefalinger, inden

man evt. vælger en ny metode, og foreningerne vil fortsat kunne anvende den offentlige vurdering fra 2012.

– Valuarvurderinger kommer med en pris, og de skal fornyes hvert år og vil være en ekstra udgift ift. den offentlige vurdering, som er gratis. Derfor opfordrer ABF foreninger, som bruger den offentlige vurdering til at afvente udvalgets arbejde, inden de eventuelt beslutter sig for at få en valuarvurdering, forklarer Jan Hansen.

Udvalget skal afrapportere senest i oktober 2021, så der skabes klarhed for andelsboligforeninger i god tid inden 2023, hvor den nye offentlige vurdering ellers vil være blevet udsendt. ■

**EJENDOMS
RENOVERING**

Dankent opfatter grøn omstilling som en forudsætning for fremtidens vækst og velfærd, og bestyrelsen bør gå i gang med at omstille boligforeningen til at tænke og agere bæredygtigt i driften og udviklingen af ejendommen.

Skal vi være boligforeningens fremtidige samarbejdspartner vedrørende driften, vedligeholdelsen og udviklingen af ejendommen, samt ved transformationen af jeres boligforening til en bæredygtig boligforening.

Kontakt os for et uforpligtende møde.

TRIPARTITET APS
Sønderhøjvej 43B
1256 København Ø

Tlf: 33 32 55 20
www.tripartitet.dk



TAGE- OG TRAPPERENOVERING, TAGBOLIG, TAGLØS, TAGRENOVERING, ALTAN, TAGRENOVERING, VINDUESUDSKIFTNING, VAND- OG VARMESYSTEMER, ENERGI- OG VARMEREKONSTRUKTION, ENERGI- OG VARMEREKONSTRUKTION, VAND- OG VARMEREKONSTRUKTION, VAND- OG VARMEREKONSTRUKTION