

# Referat af generalforsamling i AB Sønderhus- mandag, den 28. marts 2022, kl. 19.30 i kælderen i nr.9

## Referat:

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

Dorte Venø (nr.3, 2.) blev valgt til dirigent, Britta Detlefsen (nr. 5, 4.) til referent. Der blev optalt antal stemmeberettigede til værende 17. NB. Sofie (nr. 3, 4 tv.) deltog fra punkt 6.

Generalforsamlingen var rettidigt indkaldt i forhold til vedtægterne. Antal stemmeberettigede blev optalt.

### 2. Bestyrelsens beretning - og godkendelse

Bestyrelsens beretning på generalforsamlingen den 28. marts 2022, ved formand Anders Madsen.

Året 2021 var igen et lidt kaotisk år i AB Sønderhus og for bestyrelsen. Der kom dog lidt stabilitet i bestyrelsen og i juni lykkedes det at få afholdt generalforsamling trods corona. Sidst på året kom corona tilbage, men vi fik ikke nævneværdige ”driftsforstyrrelser” i den forbindelse.

Trods corona fik vi skiftet punkterede ruder. Vi fik også opgravet defekte rotteinficerede rør i gården og isat rottespærre, så rotter fra hovedkloakken ikke kan få adgang til gårdens rørsystem. Kampen mod rotter må nok forventes at fortsætte – p.t. her vi nogle ved husets facade. I 2021 fik vi bestilt nye døre til hele huset: for og bag – de opsættes sommeren 2022.

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling bestået af:

Formand: Anders Madsen 9 4 th.

Næstformand: Christian Hem 9 st. th.

Sekretær: Britta Detlefsen 5 4. sal

Desuden har vi tilknyttet:

1. suppleant: Jacob Martini 5 5. sal

2. suppleant: Lone Thomasen 3 3. tv

Bestyrelsesmøder har været afholdt efter behov, hvilket har resulteret i 4 møder i årets løb. Herudover er der løbende kontakt mellem bestyrelsesmedlemmer.

Regnskab

Vi kan i år fremlægge et 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 offentligvurdering kom på plads, og så tage

stilling til om vi skal tilbage på offentlig vurdering eller fortsætte med valuar til den tid. Men alt tyder nu på at der ikke kommer nogen ny offentlig vurdering der dækker andelsboliger. Bestyrelsen vil derfor foreslå, i henhold til det nye regelsæt på området, at vi fastfryse andelskronen til der er forventning om at værdien faktisk er steget. Derfor ønsker vi 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 nogle ”vedligeholdelsesudgifter” (mest bekæmpelse af rotter, og EKJ-rapport). Vi har i 2022 ikke planer om større projekter – dog skifter vi hoveddøre. Vi indstiller derfor igen til uændret husleje og til husleje-fri december.

#### Fjernvarme

Varmeregnskabet bar præg af en normal vinter 2020/21. Der var nogle efterbetalinger. Men vi regulerer ikke i aconto beløbet i 2022. Vi mener at det er forsvarligt da vinteren 2020/21 ser normal ud. Phillip og Rasmus sikre i kompagni med Sæmer-VVS at ”fyret” er veltunet.

#### Afslutning

Jeg takker alle, ikke bare bestyrelsen, som i det daglige bidrager så foreningen fungerer. F.eks. poletsælger, trappevasker, ”skraldemonsteret”, cykel-oprydderen, ham/hende der ser rotter ved porten, hende der slæber en skraldepose op fra fællesrummet osv. Tak for bidraget til et godt fællesskab.

### **Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.**

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

Regnskabet gav ikke anledning til diskussioner eller uddybende forklaringer.

**Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.**

#### **4. Forelæggelse af budgettet for 2022 og fastsættelse af andelskrone og boligafgift. Bestyrelsen indstiller til uændret boligafgift (for 13. år i træk) – se beretning**

**Budgettet blev enstemmigt godkendt.**

## 5. Forslag

## 6. Valg til bestyrelsen

I ulige år vælges normalt: formand og en suppleant. I lige år vælges normalt næstformand og sekretær. Christian Hem opstiller til formandsposten - hvis valgt - opstiller Anders Madsen som næstformand. Britta genopstiller til posten som sekretær. Jakob Martini og Lone Thomasen genopstiller som suppleanter.

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

**Christian Hemn blev valgt med 17stemmer for og en blank stemme.  
Resten af de ovenstående personer blev enstemmigt valgt.**

Kommentar i forbindelse med fremtidige møder:

- Afholdelse af åbne møder (den første halve time med interesserede beboere)
- Eventuel køre et år med åbne møder som forsøgsordning

## 7. Eventuelt

### 7.a. Beretning fra gårdudvalget ved Britta

Gårdrådet fungerer fint. Dato for generalforsamling meldes ud, så snart den foreligger. Der har ikke været de store projekter. Slamsugning af alle brønde i gården og tv-inspektion blev foretaget af Kloagger. Der blev afholdt plantedag med fælles frokost og den årlige fastelavnsfest. Alle opfordres til at joine gårdlaugets facebookside: "gården omkring sdr b kruså og sommersted".

Kommetarer i forbindelse til beretningen:

- Alle brugere af gården, der parkerer deres ladcykler, skal informeres om, ikke at parkere disse under tørrestativerne, på græsset, eller låse dem til bænkeborde. Britta tager den med gådrådet.

**7.b. Drøftelse af bestyrelsens forslag om at påsætte lås på storskraldsrummet**  
Anders foreslog en ordning, hvor brugerne betaler 100 kr., når de ønsker at gøre brug af rummet. Vores skraldemøster Ivalo skulle i givet fald administrere nøglen og bevare overblikket over tingene i rummet. Når rummet tømmes i forbindelse med rengøringsdagen kan brugerne deltage og tage del i puljen.

Der var delte meninger om dette forslag. Nogle mente beløbet var for højt, at der skulle mere oplysning og information til for at ændre adfærd. Det begrænser brugen af rummet, hvis den ansvarlige nøgleperson er på ferie el. lign. Hvad hvis brugerne bruger rummet flere gange om året og ikke har mulighed for at hjælpe til med tømningen. På rengøringsdagen tømmes loftsrummene for "storskrald" på fælles arealerne og får intet for det.

Info vedrørende storskrald skal tilføjes dokumentet for de nye indflytter, der hænger i vaskerummet.

Bestyrelsen vender tilbage i forbindelse med dette punkt.

**7.c Drøftelse af administrator-rolle i forbindelse med køb og salg**

Formanden og til dels næstformanden bruger meget tid i forbindelse med køb og salg. Kan denne arbejdsopgave lægges ud til ekstern administration?

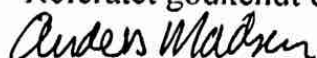
Bestyrelsen undersøger mulighederne.

**7.c Drøftelse af AB Sønderhus's fremtid som andelsboligforening hvad gør de nye regler ved værdien af andelen)**

Da den offentlige ejendomsvurdering ikke inkluderer værdifastsættelse andelsboligforeninger er der to muligheder for os. Vi kan enten værdiansætte ejendommen i henhold til den oprindelige anskaffelsespris, eller vi kan anvende valuarvurdering. For nærværende har vi valgt at fastfryse værdien og ikke bede om en ny valuarvurdering, da bestyrelsen vurderer at den nye vurdering ligger lavere end den vi anvender nu.

Bestyrelsen holder nøje øje med udviklingen og skulle der opstå en udvikling, der klart viser en forandring i positiv retning bestilles der en valuarvurdering.

Referatet godkendt den: 7-4-2022

  
Anders Madsen  
formand

  
Christian Hem  
næstformand

  
Britta Delefsen  
sekretær