

AB Sofienhøj
Sofienhøjvej 5 – 7
2300 København S
ab.sofienhoej@hotmail.dk
www.ab-sofienhoj.dk



Referat af ordinær generalforsamling
A/B Sofienhøj, Tirsdag d. 27. februar 2018 kl. 19.00
i Sundbyøster Hallens Cafeteria, Amagerbrogade 189, 2300 Kbh. S.

Antal andelshavere til stede:	21
Antal fuldmagter:	13
Dirigent:	Jacob Sommer
Referent:	Frank Jørgensen

Ad. 1 Valg af dirigent og referent.

Jacob Sommer blev valgt som dirigent og Frank Jørgensen som referent

Ad. 2 Valg af stemmeudvalg.

Allan og Josefine blev valgt som stemmeudvalg.

Ad. 3 Bestyrelsens beretning for det forløbne år.

Velkommen til den 25. ordinære generalforsamling i andelsboligforeningen A/B **SOFIENHØJ** for året **2016/2017**. Ja – helt rigtigt, det er et **”Jubilæumsår 25 år”** – **Stort tillykke til alle**. Huset blev købt og overtaget pr. 1. april 1993.

Det går fortsat godt for vores forening m.h.t. salg af lejligheder. Der har dog ikke i det forgangne regnskabsår været stor salgsaktivitet, hvilket også kan tolkes som stabilitet og tilfredshed med boligforholdene og foreningen som sådan. Vi har da også et dejligt grønt miljø omkring os.

Vi har ingen problemer med hensyn til salg. Folk **”står nærmest i kø”** for at få lov at komme ind i vores ejendom. Det vi også kan glæde os over er, at der fortsat bliver ved med at komme **”småfolk”** til huse, så vi vedbliver med at være en **”familieejendom”**. Der er nu ved at være noget **”trængsel”** i barnevognsrummet bag garagerne. Hjælp jer selv med orden.

Der skal lyde en stor tak til en samlet bestyrelse for godt samarbejde og ligeledes tak til viceværten. Vi siger også tak til vores administrator Sommer Advokatkontor med Lola Lykke som **”tovholder”** og til vores revisor.

Det samlede billede af foreningens bygninger ser således ganske pænt ud. Bestyrelsen vil fortsætte arbejdet med en fornuftig og vedvarende reparation og vedligeholdelse af vores fælles bolig.

Megen tid er i bestyrelsen gået med at få gennemgået og opdateret foreningens "Husorden", som jo er et hjælpeværktøj til Vedtægterne, som de skal gå "hånd i hånd" med. Nu er den færdig og udsendt til alle. Vi håber vi har fået det hele med.

"Sætternissen" har dog været på spil, idet der på side 5 – omkring vaskeri – står anført, at "såfremt vasketur ikke er påbegyndt 20 min. efter start" – dette skal naturligvis være **15 min.**, som vedtaget på generalforsamlingen i 2015.

Da der jo som bekendt er tale om et "Jubilæumsår", arbejder bestyrelsen også med at markere dette, men endelig plan foreligger endnu ikke. Der vil naturligvis blive særlig orientering herom senere.

I samtlige tørrerum er nu opsat "klapborde", som hjælpeforanstaltning ved nedtagning af tøjet.

Vi fik kloakkerne spulet og gennemfotograferet. I efteråret startede vi så på det opfølgende arbejde med rensning og "strømpeforing" af første etape hovedledninger i og under huset. Senere kommer anden etape.

Fremadrettet i det nye "regnskabsår" fortsætter bestyrelsen således arbejdet med at få rensset og få ordnet "strømpeforing" i resten af kloakledningerne i og under huset og få suget div. sandbrønde for slam. Der er også etableret "rottespærre" i hovedledningen ind til huset.

Vi arbejder ligeledes med bedre udluftning i kælderen, uden at der bliver tale om åbning af vinduerne, så vi fortsat ikke får div. kryb i kælderen, men bedre tørremulighed til vasketøjet og generelt bedre luft. **Der skal både udluftning og varme til, såfremt man vil undgå grobund for "skimmel". Det kan være en balance som er svær.**

Vore trappe trin ind til opgangene er ved at smuldre og er revnet på forskellig vis med nedsivende vand til følge. Dette ønsker vi få repareret.

Vi skal også i løbet af efteråret have foretaget 5 års gennemgang i forhold til de forskellige ting vi fik lavet i forbindelse med nyt tag – nye vinduer/døre mm. Så sig frem, såfremt der er noget efter denne renovering, der ikke er som det skal være - så vi får det hele med!

Bestyrelsen mener fortsat ikke det er nødvendigt med en boligafgiftsforhøjelse, idet vores regnskab ser rigtig fornuftigt ud. Ikke mindst nu efter den seneste låneomlægning. Bestyrelsen havde foreslået en uændret "Andelskrone" i december måned, hvor regnskabet blev gennemgået og godkendt, men efter låneomlægningen blev der pludselig mulighed for at hæve andelsværdien til ca. 13,1379 fra 12,50366 pr. m², som fremgår af forslag fra bestyrelsen, under indkomne forslag.

Vi venter jo alle spændt på den nye "ejendomsvurdering", som vi bygger vores "andelskrone" på. Hvornår det sker har vi ingen anelse om i øjeblikket.

Den almindelige indvendige vedligeholdelse, herunder sikring af "vandtætte" badeværelser mod evt. løse fliser m.m. og deraf følgende vandskader, påhviler den enkelte andelshaver.

Det samme gør sig gældende for "smøring" og vedligeholdelse af døre og vinduer. For bedst muligt indeklima – sørg for god/frisk luft til din bolig flere gange dagligt.

Er man en af dem der bor i stueetagen og har have, påhviler det den enkelte andelshaver selv at sørge for klipning og beskæring – også udvendig imod græsset/naboen.

Ydermurene kan godt være kolde og være medvirkende til dårligt indeklima, såfremt der ikke foretages isolering eller tilstrækkelig udluftning!!!!!!

Husk oprydning og aftørring af borde samt maskine, når du har benyttet vaskekælderens. Når du er færdig med din "vasketid" – bedes du huske at flytte din "vaskeklods" til næste tid eller i Parkeringen!!!!

Husk også tøjet i tørrerummene – det er stadig ikke noget "klædeskab".

Vi må alle hjælpe til, så der ikke parkeres i gården langs huset, men alene på "Gæste P" – uden det bliver langtidsparkering. Vi må alle hjælpe til med overholdelsen!!!!

Husk: Det er den enkelte beboers EGEN PLIGT at rense sit gulvafløb på badeværelset!!!!

Har du større affaldsting, så tal med viceværten!!!!

Vi har affaldsskakt kun til alm. køkkenaffald, men husk i lukket pose – af hensyn til viceværten – Tak!!!!

Husk askebæger på altanen, så cigaretskodderne ikke havner i haverne hos dine medbeboere – meget ubehageligt – Tak!!!

Det er et meget - meget lydt hus vi bor i, så undgå unødigt støj og så på de forkerte tidspunkter – Tak!!!

Det kan ikke siges tit nok og højt nok – VIS HENSYN – til dine omboende. Trapper og reposer skal ikke være oplagsplads for sko/støvler papkasser m.m.

Husk så også at viceværten træffes om torsdagen i kælderen ml. kl. 19.00 – 19.30 og ellers på tlf. 30313197, når noget skal ordnes.

Hermed overgives beretningen til generalforsamlingens debat/godkendelse.

....

Spørgsmål: Er det kun indvendig at man selv skal holde beplantningen og hækkene klippet i haven?

Svar: Ja

Ad. 4 Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse af andelskronen og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelse af andelskronen.

Revisor gennemgik regnskabet.

Spørgsmål 1: Hvad er der brugt juridisk bistand til og er det fornuftig at hæve andelskronen.

Svar 1: juridisk bistand er blevet brugt til hjælp med lejekontrakt og politisag og ny husorden. Revisor havde ikke nogen indsigelse mod at hæve andelskronen, da regnskabet er **meget sundt**. Revisor gennemregnede hurtigt tallene og andelskronen hævet til 13,06272 kr. pr.m². Andelskroneværdien herefter godkendt.

Spørgsmål 2: Hvorfor er containerleje så høj i forhold til budgettet, da vi kun har haft 1 container?

Svar 2: Det skyldes at kommunen har fremsendt regninger for sent, fordi de havde glemt at sende regning i sidste regnskabsår.

Ad. 5 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Jørgen gennemgik budgettet.

Spørgsmål: Lejla udtrykte utilfredshed med at revisor var gået.

Svar: Han har ingen indflydelse på budgettet og skal betales for at blive.

Derefter blev budgettet vedtaget.

Ad. 6 Forslag:

- Bestyrelsens forslag til ny husorden er omdelt og blev vedtaget.
- Ændring af TV og Internet fra You-See til Sundbynet?
Svar : Det vil koste 250.000-300.000 kr., da der skal lægges nye kabler i hele huset, men bestyrelsen vil forhandle med You-See og andre om ny aftale.
- Ny centrifuge og åbning af tørrepladsen for enden af gården?
Svar: Centrifugen var ulovlig. Man kan ikke få dem mere, men den nye vaskemaskine kan centrifugere gratis på program G.
Tørrepladsen er ikke vores. Vi har tilbudt at være med til vedligeholdelse af denne, men har fået afslag hver gang fra Blomstergården. Vi undersøger muligheder for at få en tørreplads på græsplænen.
- Forslag om vederlag til formand og sekretær blev aflyst af bestyrelsen, da det ikke var gennemarbejdet og forslagsstilleren trak det.

Ad. 7 Valg af bestyrelse og suppleanter

Formand Viggo Bøllingtoft blev genvalgt

Sekretær Frank Jørgensen blev genvalgt

Lajla Hansen blev valgt som ny suppleant uden for tid, da Kamilla flytter.

Ad. 8 Valg af administrator og revisor

Administrator Jacob Sommer og Revisor TT Revision blev genvalgt.

Ad. 9 Eventuelt

- Der var forslag om en ekstra vaskemaskine, da det er svært at få tid for nogle på grund af arbejdstider. Bestyrelsen undersøger dette.
- Parkeringspladser i gården må man bare blive ved med at søge om, da E/F Sofienhøj ikke vil udvide antallet på grund af skatteforhold.
- En "Husorden" indeholder fælles regler, der blandt andet har til formål at fremme godt naboskab og tryghed. En husorden kan være med til at forebygge konflikter og sikre, at beboerne passer på hinanden og den fælles ejendom.
- Sondring mellem "Husorden og Vedtægter" - Vedtægterne er det juridiske grundlag mellem andelsboligforeningen og andelshaverne, og husordenen er reglerne for samværet mellem beboerne. Husordenen kan også bruges til at nedfælde andelsboligforeningens retningslinjer på forskellige områder.

Dirigenten takkede for en god og saglig generalforsamling.


Generalforsamlingen sluttede kl. 20.25



Jakob Sommer
Dirigent



Viggo Bøllingtoft
Formand



Frank Jørgensen
Referent