



*AB Sofienhøj*  
*Sofienhøjvej 5-7*  
*2300 København S*  
[ab.sofienhoej@hotmail.dk](mailto:ab.sofienhoej@hotmail.dk)  
[www.ab-sofienhoej.dk](http://www.ab-sofienhoej.dk)

Referat af ordinær generalforsamling  
A/B Sofienhøjvej tirsdag den 30. juni 2021 kl. 18.00  
i Restaurant Kareten, Hollænderdybet 1, 2300 Kbh. S.

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Antal andelshavere til stede: | 19            |
| Antal fuldmagter:             | 7             |
| Dirigent:                     | Kim Mathiesen |
| Referent:                     | Kim Mathiesen |

---

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Bestyrelsens beretning for det forløbne år
4. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse af andelskronen og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelse af andelskronen. Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til kr. 17,38065 og fastfrysning af den nuværende valuarvurdering, indtil foreningen vælger at anvende en ny.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Forslag
7. Valg af bestyrelse og suppleanter
  - Bestyrelsesmedlemmer Allan Kleis Sundstrøm og Morten Jønsson genopstiller ikke pga. fraflytning.
  - Suppleanter Martin Sjøgren og Helle Lundsgård opstiller som nye bestyrelsesmedlemmer og Marian Hosoda opstiller som formand.
8. Valg af administrator og revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg.
9. Eventuelt
  - Videreførelse af altanprojekt.

Formand Marian Hosoda bød velkommen.

**Ad.1 Valg af dirigent og referent**

Kim Mathiesen blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indvarslet jf. andelsboligforeningens vedtægter og beslutningsdygtig.

**Ad. 2 Valg af stemmeudvalg**

Per Christensen og Laila Hansen blev valgt som stemmeudvalg.

**Ad. 3 Bestyrelsens beretning for det forløbne år.**

Formanden forelagde følgende beretning:

Velkommen til den 27 ordinære generalforsamling i Andelsboligforeningen Sofienhøj 5-7 for året 2019/2020. Efter en lang og besværlig tid med Corona hvor vi har måtte finde andre måder at mødes på, har vi nu endelig mulighed for at afholde generalforsamling.

I maj 2021 overtog jeg formandsposten fra Per Christensen og blev dermed konstitueret formand.

Der har i perioden været handlet 5 boliger og en enkelt overdragelse til et familiemedlem. Så hjertelig velkommen til dem. Der er også kommet nyt småbørn til. Tillykke med dem.

Desværre har vi også haft et dødsfald – Birgit Omø Jensen – som døde i oktober 2020 efter længere tids sygdom. Lad os rejse os. Ære være Birgit Omø Jensen.

Vi har haft 5 års gennemgang af ejendommen. Vores ejendom er stadig i god stand, men murværket omkring indgangspartierne samt trinene bør repareres.

Vores varmeanlæg kan med fordel skifte fra en til to strengsystem. Det vil på sigt give en bedre økonomi, en bedre varmfordeling og et bedre indeklima. I den forbindelse kan man overveje et projekt hvor radiatorerne flyttes hen under vinduerne, i de lejligheder hvor det kan lade sig gøre.

Styringen af centralvarmen og det varme vand er forældet og bør skiftes ud, idet det ikke er muligt at få reservedele længere. Vores energiforbrug ligger dog generelt stadig under budgetterede.

Der har været tilstandstjek på nogle af altanerne, da der blev observeret en revne på undersiden af en af altanerne. Ingen grund til panik. De er ikke ved at falde. Administrator vil orientere om hvad det kræves for at kunne vedtage et projekt på en generalforsamling, heriblandt hvad en konsekvensberegning er.

Alt i alt kan der være nogle projekter der kræver en større udskrivning. Vi har penge på kontoen, men ikke til at få lavet det hele på en gang. Bestyrelsen foreslår dog en fastholdelse af huslejen.

Vaskeriet er skiftet til nyt betalingssystem og der har ikke været nævneværdige problemer. Husk at flytte din vaskebrik til parkering eller næste tid, når du er færdig. Husk at rydde op efter dig og rense filteret i tørretumbleren. Husk også at hente til tøj i tørrerummet når det er tørt, så andre kan få plads til deres våde tøj.

Der trænger til at blive kigget på de lyskasser som forefindes i nogle af haverne, idet de bliver stoppet af jord og blade.

Kloakken i gården ud for garagerne er blevet repareret. Forsikringen har betalt en del af reparationen.

Nogle beboere har været generet af lugtgener når andre beboere laver mad. Dette har vi forsøgt at udbedre via aftrækshætterne på taget. Det er blevet bedre, men ikke helt godt nok. Konstruktionen er fra starten bygget forkert.

Vi gør opmærksom på at gæsteparkeringen er til gæster og ikke en p-plads for beboere. Af- og pålæsning er selvfølgelig ok.

Vi opfordrer til, at alle sørger for at sætte navn på deres kælderrum, i tilfælde af at det bliver nødvendigt at få adgang til rummet. Dette kunne f. eks. være et vandværk der sprang.

Strømmen til internettet er nu repareret og fået sin egen sikring. Så vi kan glæde os over at TV'et ikke pludselig går i "sort".

Bestyrelsen beder alle beboerne om at oplyse deres e-mailadresser og/eller tlf. nr. til Boligexperten, så det er nemmere at få fat i en beboer, hvis der er brug for det.

Bestyrelsen opfordrer til, at alle beboere lufter ud dagligt. Gerne tre gange 10 minutter. Dette er for at forhindre skimmel og svamp får grobund i lejlighederne.

Rygning i opgangene er ikke tilladt. Efterlad ikke skodder i opgange eller på foreningens areal og være et godt eksempel for dine gæster.

Generelt vil sige: "HUSK AT VISE HENSYN TIL DINE NABOER".

Ting til storskrald aftales med viceværten.

Er du i tvivl om dine rettigheder og pligter, kan man finde de fleste svar i husorden eller i vedtægterne som findes på hjemmesiden. Man er selvfølgelig også velkommen til at henvende sig til bestyrelsen.

På grund af en længere konflikt mellem Blomstergårdens formand og Ejerforeningen og Andelsboligforeningen Sofienhøj's formænd, har vi nu søgt Københavns Kommune for hjælp til mægling. Konflikten skyldes primært uenighed om tinglysningen af området for fællesanlægget samt vedtægterne og at A/B Blomstergården på baggrund heraf har undladt at betalt til Gårdlauget, men i stedet indbetalt til en lukket konto. Gårdlauget har – foruden Blomstergården- derfor besluttet at lade firmaet "Rengøringsseksperterne" stå for klipning af hækkene i år.

Til slut vil bestyrelsen gerne sige tak til Boligexperten for et godt samarbejde.

---

Der blev spurgt ind til projektet om stigstrengssystemet og om det ødelægger lejlighederne. Ved et projekt som dette, vil der blive lavet en projektering hvor man blandt andet gennemgår hver lejlighed og noterer hvad der skal genoprettes.

Der henstilles til at man anvender et askebæger og ikke smider skodderne i de underliggende haver.

Et medlem ønskede at man afholder generalforsamlinger kl. 19 i stedet for kl. 18. Bestyrelsen tog det til efterretning.

Beretningen blev herefter godkendt af generalforsamlingen.

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

Regnskabet 2019/2020 og bilag 4 blev forelagt af revisor. Der var enkelte spørgsmål til regnskabet som blev besvaret tilfredsstillende. Regnskabet og en andelskrone på kr. 17,38065 blev herefter enstemmigt godkendt. Generalforsamlingen valgte ligeledes at fastholde den nuværende valuarvurdering i en ubegrænset periode, indtil foreningen vælger at anvende en ny vurdering, iht. Lov om Andelsboligforeninger, § 5, stk. 3.

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

Budgettet 2021 blev forelagt af administrator. Bestyrelsen ønskede en tilføjelse på kr. 10.000 i budgettet til en ny computer og printer.

Budget 2021 blev herefter enstemmigt godkendt med en uændret boligafgift.

Der fremsendes et revideret budget sammen med referatet.

**Ad. 6 Forslag**

Der var ingen forslag på dagsordenen, hvorfor punktet blev sprunget over.

**Ad. 7 Valg af bestyrelse og suppleanter**

Bestyrelsesmedlemmer Allan Kleis Sundstrøm og Morten Jønsson genopstiller ikke pga. fraflytning.

Martin Sjøgren og Helle Lundsgård stillede op som nye bestyrelsesmedlemmer og blev valgt.

Marian Hosoda og Per Christensen har byttet roller, således at Marian er fungerende formand og Per er bestyrelsesmedlem.

Laila Hansen blev valgt som ny suppleant.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

|                   |                 |              |
|-------------------|-----------------|--------------|
| Formand           | Marian Hosoda   | på valg 2022 |
| Bestyrelsesmedlem | Frank Jørgensen | på valg 2022 |
| Bestyrelsesmedlem | Per Christensen | på valg 2022 |
| Bestyrelsesmedlem | Martin Sjøgren  | på valg 2023 |
| Bestyrelsesmedlem | Helle Lundsgård | på valg 2023 |
| Suppleant         | Laila Hansen    | på valg 2022 |

**Ad. 8 Valg af administrator og revisor**

Bestyrelsen foreslog genvalg af både administrator og revisor. Begge blev genvalgt enstemmigt.

**Ad. 9 Eventuelt**

Bestyrelsen ønskede tilsagn fra generalforsamlingen om de skulle arbejde videre med projektet om renovering af altaner. Der var ingen indvendinger og bestyrelsen arbejder videre med projektet.

Ingen andre ønskede at tage ordet, hvorefter dirigenten afsluttede generalforsamlingen kl. 20.00 og takkede for god ro og orden.

**Referatet er underskrevet digitalt med NemID – se sidste side i referatet.**