



A/B Ny Sønderhus

Referat af ordinær generalforsamling 2021

Herved indkaldes på bestyrelsens vegne til ordinær generalforsamling, der afholdes i cafeteriet i Sundby Østerhal, Parmagade 8, 2300 København S, tirsdag den 22. juni 2021, kl. 19.30

For generalforsamlingen foreligger følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten. Herunder gennemgang af skema med de centrale økonomiske nøgleoplysninger.
- Bestyrelsen foreslår andelskronen på 577,79 kr.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse. Bestyrelsen foreslår boligafgiften forbliver uændret.

5. Indkomne forslag.

a) Ændring af metode for værdiansættelse af andelsforeningen

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af metode for værdiansættelse af andelsforeningen fra offentlig ejendomsvurdering til valuarvurdering.

Bestyrelsen stiller samtidig forslag om at valuarvurderingen fastfryses i overensstemmelse med Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3.

Baggrunden for forslaget er, at det fremadrettet formentligt ikke er muligt at anvende den offentlige ejendomsvurdering til brug for værdiansættelse af andelsforeningen. Bestyrelsen har på baggrund af, at det fremadrettet formentligt ikke er muligt at anvende den offentlige ejendomsvurdering, vurderet, at der er følgende nærliggende muligheder for den fremadrettede værdiansættelse:

1. Andelsforeningen kan anvende den købesum, som ejendommen blev købt for, da andelsforeningen blev stiftet.
2. Andelsforeningen kan fortsat bruge den offentlige ejendomsvurdering fra 2012, så længe det er muligt.
3. Andelsforeningen anvender valuarvurdering og indhente én ny hvert år.
4. Andelsforeningen anvender den valuarvurdering, som Bestyrelsen har indhentet inden 1.6.2020 (skulle gøres inden 1.7.2020) og fastfryse denne i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 3.

Bestyrelsen anbefaler mulighed 4.

b) Renovering af ejendommens vandrør og varmecentral.

Bestyrelsen stiller forslag om renovering af ejendommens vandrør og varmecentral i henhold til Andelsforeningens vedligeholdelsesplan.

Vedligeholdelsesplanen findes på Andelsforeningens hjemmeside.

Bestyrelsen anbefaler forslaget vedtaget.

c) Beslutning om nedlæggelse eller opretholdelse af storskraldsrum

Bestyrelsen stiller forslag om, at det eksisterende storskraldsrum enten skal nedlægges eller opretholdes. Hvis storskraldsrummet skal opretholdes, skal det beslattes, hvilken beboer der er ansvarlig for at passe rummet.

Bestyrelsen anbefaler hverken nedlæggelse eller opretholdelse af storskraldsrummet.

d) En gruppe andelshaver stiller forslag om at foreningens ventelister bliver tilgængelige på foreningens hjemmeside

I mange andels - og kolonihaveforeninger har beboere adgang til foreningens ventelister. Vi foreslår at gøre det samme: at vores interne - og eksterne venteliste bliver tilgængelige på foreningens hjemmeside. Dette giver en god gennemsigtighed og en mulighed for, at alle andelshavere kan følge med. For at opfylde regler om GDPR skal de personer, der står på listerne give samtykke til, at deres navn ligger på hjemmesiden. Vi foreslår, at de kun står nævnt med fornavn. Er der personer på listen, der ikke ønsker, at deres fornavn står nævnt kunne deres navn erstattes med et tal eller bogstav.

e) En gruppe andelshaver stiller forslag om at referater fra bestyrelsesmøder ligger tilgængeligt på foreningens hjemmeside eller sendes ud til beboernes mail.

Formålet med dette forslag er, at man som andelshaver kan følge med i, hvad der rør sig i foreningen, hvis man ønsker det. Dernæst skal forslaget, ligesom det er tilfældet med forslaget om ventelister, give en ekstra gennemsigtighed og skabe en tydelig sammenhæng mellem hvad der behandles på bestyrelsesmøder og det, der meldes ud i foreningen.

f) En gruppe andelshaver stiller forslag om at gennemgang og optælling af kælderrum med henblik på at identificere overskydende kælderrum og etablere et system, således at andelshavere kan leje et ekstra kælderrum, hvis det ønskes Ifølge vores vedtægter har man som andelshaver ret til ét kælderrum pr. andelsbolig, der skal være aflåst og markeret med navn eller lejlighedsnummer. Dvs. de andelshavere, der har to sammenlagte andele disponerer over to kælderrum.

Da der er flere kælderrum end andele er der naturligt kælderrum til overs. Der findes på nuværende tidspunkt ikke noget system for hvem eller hvordan der disponeres over disse ledige rum.

Vi vil gerne foreslå en gennemgang af kælderens rum og en identificering af de rum, der jf. vores vedtægter retmæssigt er i overskud. Dernæst foreslår vi et system, hvor alle andelshavere får tilbud om at kunne leje et ekstra kælderrum, hvis man har behov for mere opbevaringsplads. Lejen for kælderrum skal følge vores kvm.pris. Hvis der er flere andelshavere, der ønsker kælderrum end der er ledige rum, foreslår vi etablering af en venteliste.

Hvem, der i første omgang får mulighed for at leje et ekstra kælderrum, samt rækkefølgen på en eventuel venteliste skal ske gennem lodtrækning. Lodtrækningen skal foretages af en uvildig part - det kunne eksempelvis være en medarbejder fra CEJ.

g) En gruppe andelshaver stiller forslag om, at de andelshavere der ønsker det kan få etableret altan ud mod gården.

Altan.dk har indspiceret vores bygning og omgivelser, og godkendt disse til altaner. Tilbud er vedlagt.

Hvad vi ønsker, der skal besluttet gennem afstemning:

- Skal dem, der ønsker det have mulighed for at få etableret en altan?
- Skal vi godkende tilbuddet fra Altan.dk? - eller indhente alternative tilbud?
- Hvordan skal altanerne finansieres?

1. Egenfinansiering: andelshavere betaler selv for deres altan
2. Finansiering via husleje: andelsforeningen betaler for altanerne og andelshavere betaler tilbage gennem husleje
3. Andelsforeningen betaler for altaner: Vi beslutter, at vi bruger vores fælles penge på etablering af altaner for dem, der ønsker det

6. Valg af bestyrelse.

Bestyrelsesmedlem Hanne Ipsen er på valg for en 2-årig periode og genopstiller
Bestyrelsesmedlem Peter Thomsen er på valg for en 2-årig periode og genopstiller ikke
Bestyrelsesmedlem Jimmy Speich Jensen er på valg for en 2-årig periode og genopstiller

7. Valg af bestyrelsessuppleanter.

Der skal vælges 1-2 suppleanter for en 1-årig periode.

8. Valg af administrator.

Bestyrelsen indstiller CEJ Ejendomsadministration A/S.

9. Valg af revisor.

Bestyrelsen indstiller Brandt Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, som har skiftet navn til RSM Danmark .

10. Eventuelt.

-----oOo-----

Formand Henrik Håkansson bød velkommen til de fremmødte på generalforsamlingen, samt til ejendomsadministratorerne Vibeke Harders og Jonas Bundgaard fra CEJ Ejendomsadministration A/S samt Revisor Peter Arent Benkjer fra RSM Danmark, hvorefter behandlingen af dagsorden begyndte.

Ad 1 Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Vibeke Harders som dirigent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig. Ejendomsadministrator Jonas Bundgaard blev valgt som referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet 34 ud af 43 andelshavere var repræsenteret ved forsamlingen, heraf 5 ved fuldmagt.

Ad 2 Bestyrelsens beretning.

Formand, Henrik Håkansson aflagde bestyrelsens beretning, der er vedhæftet nærværende referat.

Da der ikke var spørgsmål eller bemærkninger til beretningen, konstaterede dirigenten at beretningen var taget til efterretning.

Ad 3 Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten. Herunder gennemgang af skema med de centrale økonomiske nøgleoplysninger. - Bestyrelsen foreslår andelskronen på 577,79 kr.

Revisor, Peter Arent Benkjer gennemgik årsrapporten for 2020, samt revisionsprotokollatet.

Årets resultat kunne opgøres til 149.254 kr. før afdrag på prioritetsgæld som var på 203.869 kr.

Foreningens egenkapital inkl. reserver udgjorde pr. 31. december 2020 i alt 52.137.440 kr. Der var reserveret 7.511.290 kr. til imødegåelse af udsving i ejendomsvurdering samt vedligeholdelse af ejendommen, så egenkapitalen før reserver udgjorde pr. 31. december 2020 44.626.150 kr.

Revisor orienterede de fremmødte om at foreningens økonomi fortsat er sund og stabil, samt at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold, og at årsrapporten gav et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver.

Revisor gennemgik herefter de centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen, der var vedhæftet indkaldelsen som bilag 4.

Inden årsrapporten blev sat til godkendelse, blev forslag ad 5 a, om at overgå til vurderingsprincippet valuarvurdering præsenteret. Her begrundede bestyrelsen forslaget. Overordnet var begrundelsen til at overgå til valuarvurdering, at det formentlig fremadrettet ikke er muligt at benytte den offentlige vurdering og at der var kommet en mulighed for at valuarvurderinger, som er indhentet inden 1. juni 2020, da kan fastfryses jf. andelsboligloven.

Det blev dog oplyst at jf. regnskabsloven, skal der indhentes en valuarvurdering til fastsættelse af dagsværdien ifølge revisionsbranchen.

Efter et par kommentarer og spørgsmål blev forslaget sat til afstemning, og blev enstemmigt vedtaget. Og valuarvurderingen er fastfrosset til andet besluttet.

Efterfølgende blev årsrapporten og den af bestyrelsen indstillede andelskrone på 577,79 kr. enstemmigt godkendt.

Ad 4 Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse. Bestyrelsen foreslår boligafgiften forbliver uændret.

Revisor, Peter Arent Benkjer, gennemgik budgettet for 2021, hvor bestyrelsen foreslog en uændret boligafgift.

Revisor påpegede, at der var budgetteret med 250.000 kr. til løbende vedligeholdelse og et årsresultat på 196.048 kr., ca. svarende til årets afdrag.

Budgettet med den uændrede boligafgift blev enstemmigt godkendt.

Ad 5 Indkomne forslag.

a) Ændring af metode for værdiansættelse af andelsforeningen

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af metode for værdiansættelse af andelsforeningen fra offentlig ejendomsvurdering til valuarvurdering.

Bestyrelsen stiller samtidig forslag om at valuarvurderingen fastfryses i overensstemmelse med Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 3.

Baggrunden for forslaget er, at det fremadrettet formentligt ikke er muligt at anvende den offentlige ejendomsvurdering til brug for værdiansættelse af andelsforeningen. Bestyrelsen har på baggrund af, at det fremadrettet formentligt ikke er muligt at anvende den offentlige ejendomsvurdering, vurderet, at der er følgende nærliggende muligheder for den fremadrettede værdiansættelse:

1. Andelsforeningen kan anvende den købesum, som ejendommen blev købt for, da andelsforeningen blev stiftet.
2. Andelsforeningen kan fortsat bruge den offentlige ejendomsvurdering fra 2012, så længe det er muligt.
3. Andelsforeningen anvender valuarvurdering og indhente én ny hvert år.
4. Andelsforeningen anvender den valuarvurdering, som Bestyrelsen har indhentet inden 1.6.2020 (skulle gøres inden 1.7.2020) og fastfryse denne i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 3.

Bestyrelsen anbefaler mulighed 4.

Forslaget blev behandlet under Ad 3.

b) Renovering af ejendommens vandrør og varmecentral.

Bestyrelsen stiller forslag om renovering af ejendommens vandrør og varmecentral i henhold til Andelsforeningens vedligeholdelsesplan.

Vedligeholdelsesplanen findes på andelsforeningens hjemmeside.

Bestyrelsen anbefaler forslaget vedtaget.

Formanden motiverede forslaget, med henblik på at få bemyndigelse til at gå videre med en plan. Forslaget indeholdt ikke et budget, hvorfor bestyrelsen skal indkalde til ekstraordinær generalforsamling, hvis arbejdet skal udføres inden næste ordinære generalforsamling.

Arbejdet vil medføre øget vandtrykket i ejendommen, samt at hovedvandrøret kommer væk fra loftet, da vandrør på loftet giver øget risiko for vandskader.

Efterfølgende blev der stillet spørgsmål til om forslaget også omfatter nye radiatorer. Det blev oplyst, at forslaget ikke omfatter radiatorer, men kun renovering af rørene og varmecentralen. Der blev afslutningsvis stillet spørgsmål til hvem der skulle afholde udgiften til boring til nye rør. Dette ville bestyrelsen oplyse nærmere om, når der lå en konkret projektbeskrivelse og et budget. Efter et par kommentarer, blev forslaget sat til afstemning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

c) Beslutning om nedlæggelse eller opretholdelse af storskraldsrum

Bestyrelsen stiller forslag om, at det eksisterende storskraldsrum enten skal nedlægges eller opretholdes. Hvis storskraldsrummet skal opretholdes, skal det besluttes, hvilken beboer der er ansvarlig for at passe rummet.

Bestyrelsen anbefaler hverken nedlæggelse eller opretholdelse af storskraldsrummet.

Hanne Ipsen fra bestyrelsen argumenterede for forslaget, da der bliver sat mange ting i storskraldsrummet som ikke hørte til der, og at det er et stort arbejde at holde det i orden.

Det blev oplyst, at tømningen pt. foregår ved at der bliver sat en container op.

Det var en kommentar fra en andelshaver om, at der kan benyttes et skraldefirma der kan tømme skralderummet, og at der afregnes efter vægt.

Patrik Bob, Elbagade 8, 3. tv., tilbød at bistå bestyrelsen med at kigge på en løsning, inden næste ordinære generalforsamling.

Forslaget om at bibeholde skralderummet blev ikke sat til afstemning.

Bestyrelsen opfordrede afslutningsvis til at andelshaverne læser plancherne når de benytter skralderummet.

d) En gruppe andelshaver stiller forslag om at foreningens ventelister bliver tilgængelige på foreningens hjemmeside

I mange andels – og kolonihaveforeninger har beboere adgang til foreningens ventelister. Vi foreslår at gøre det samme: at vores interne – og eksterne venteliste bliver tilgængelige på foreningens hjemmeside. Dette giver en god gennemsigtighed og en mulighed for, at alle andelshavere kan følge med. For at opfylde regler om GDPR skal de personer, der står på listerne give samtykke til, at deres navn ligger på hjemmesiden. Vi foreslår, at de kun står nævnt med fornavn. Er der personer på listen, der ikke ønsker, at deres fornavn står nævnt kunne deres navn erstattes med et tal eller bogstav.

Forslaget blev motiveret med at flere andelshavere har ønske om at det bliver muligt at få oplyst sin egne plads på den interne liste. Karen Bærensen fra bestyrelsen oplyste, at det er svært at give et præcist svar på hvilken plads man har, da vedtægtens rækkefølge i §14 også kommer i spil ved salg, samt andelshavernes forskellige opskrivningskriterier.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at der var skrevet ud til dem som står eksternt til 3 + 4-værelses, at det formentligt aldrig bliver aktuelt at de sælges eksternt, da der er mange internt der også søger større andelslejligheder.

Det blev oplyst, at det grundet GDPR er helt entydigt at forslaget om den at eksterne venteliste ikke kunne vedtages. Til forslaget om den interne venteliste, blev der nedsat et udvalg der skal se på, om der kan laves et system/liste, som kan lægges ud.

Udvalget består af:

Karen Bærensen (bestyrelsesmedlem) Elbagade 12, st. tv.

Pernille Møller Kjeldsen Elbagade 10, 4. th.

e) En gruppe andelshaver stiller forslag om at referater fra bestyrelsesmøder ligger tilgængeligt på foreningens hjemmeside eller sendes ud til beboernes mail.

Formålet med dette forslag er, at man som andelshaver kan følge med i, hvad der rør sig i foreningen, hvis man ønsker det. Dernæst skal forslaget, ligesom det er tilfældet med forslaget om ventelister, give en ekstra gennemsigtighed og skabe en tydelig sammenhæng mellem hvad der behandles på bestyrelsesmøder og det, der meldes ud i foreningen.

Forslaget blev motiveret af forslagsstiller Patrik Bob, med begrundelse i ønske om større gennemsigtighed over hvad bestyrelsen arbejder med. Det blev f.eks. nævnt at flere gerne ville have vidst tidligere, at der var indhentet en valuarvurdering, og at det var i den retning bestyrelsen arbejdede.

Dirigenten oplyste, at bestyrelsesreferater er et bestyrelsesredskab, hvor der blandt andet, kan behandles personsager. Grundet GDPR-reglerne, ville det ikke være muligt at vedtage forslaget, hvorfor det ikke blev sat til afstemning.

Der blev opfordret til at der bliver lavet et nyhedsbrev, med oplysninger om hvad bestyrelsen arbejder med. Hertil blev det tilføjet, at alle udvalgene kunne bidrage med highlights fra deres udvalgsarbejder.

Der blev nedsat et udvalg der skal se på hvad nyhedsbrevet skal indeholde.

Udvalget består af:

Karen Bærensen (bestyrelsesmedlem) Elbagade 12, st. tv.

Victoria Frederikke Søndergaard Elbagade 10, 3. tv.

Peter Thomsen Elbagade 8, st. tv.

f) En gruppe andelshaver stiller forslag om at gennemgang og optælling af kælderrum med henblik på at identificere overskydende kælderrum og etablere et system, således at andelshavere kan leje et ekstra kælderrum, hvis det ønskes. Ifølge vores vedtægter har man som andelshaver ret til ét kælderrum pr. andelsbolig, der skal være aflåst og markeret med navn eller lejlighedsnummer. Dvs. de andelshavere, der har to sammenlagte andele disponerer over to kælderrum. Da der er flere kælderrum end andele er der naturligt kælderrum til overs. Der findes på nuværende tidspunkt ikke noget system for hvem eller hvordan der disponeres over disse ledige rum. Vi vil gerne foreslå en gennemgang af kælderens rum og en identificering af de rum, der jf. vores vedtægter retmæssigt er i overskud. Dernæst foreslår vi et system, hvor alle andelshavere får tilbud om at kunne leje et ekstra kælderrum, hvis man har behov for mere opbevaringsplads. Lejen for kælderrum skal følge vores kvm.pris.

Hvis der er flere andelshavere, der ønsker kælderrum end der er ledige rum, foreslår vi etablering af en venteliste.

Hvem, der i første omgang får mulighed for at leje et ekstra kælderrum, samt rækkefølgen på en eventuel venteliste skal ske gennem lodtrækning. Lodtrækningen skal foretages af en uvildig part - det kunne eksempelvis være en medarbejder fra CEJ.

Forslaget blev kort motiveret med begrundelse i, at nogle havde små kælderrum, mens andre havde store rum og/eller 2 rum.

Bestyrelsen oplyste, at der ikke var nogen ledige kælderrum og at disse følger med andelene, hvorfor de andelshavere som har sammenlagte boliger, har adgang til 2 kælderrum.

Forslaget blev ikke sat til afstemning, hvorefter der nedsat et udvalg som skulle optælle kælder-
rum, bestående af:

Patrik Bob	Elbagade 8, 3. tv.
Martin Lund-Nielsen	Elbagade 8, 4. tv.
David Josefsen	Elbagade 6, 4. tv.

g) En gruppe andelshaver stiller forslag om, at de andelshavere der ønsker det kan få etableret altan ud mod gården.

Altan.dk har inspiceret vores bygning og omgivelser, og godkendt disse til altaner. Tilbud er vedlagt.

Hvad vi ønsker, der skal besluttet gennem afstemning:

- Skal dem, der ønsker det have mulighed for at få etableret en altan?
- Skal vi godkende tilbuddet fra Altan.dk? - eller indhente alternative tilbud?
- Hvordan skal altanerne finansieres?

1. Egenfinansiering: andelshavere betaler selv for deres altan

2. Finansiering via husleje: andelsforeningen betaler for altanerne og andelshavere betaler tilbage gennem husleje

3. Andelsforeningen betaler for altaner: Vi beslutter, at vi bruger vores fælles penge på etablering af altaner for dem, der ønsker det

Dirigenten startede med at oplyse, at hverken forslaget eller tilbuddet fra altan.dk var i en form, der var tilstrækkelig fyldestgørende til at træffe beslutning ud fra. Det blev oplyst, at den normale procedure er at starte med at nedsætte et udvalg, der skal arbejde på at klarlagt mulighederne. Herefter nævnte en andelshaver, at man ønskede at et kommende udvalg i samme forbindelse skulle se på muligheden for om der kan etableres den altan/fransk altan eller trappenedgang til gården for lejligheder i stueetage.

Det blev også nævnt at der 2 gange tidligere har været søgt om altaner, men Københavns Kommune har givet afslag med begrundelse i for stor byggeprocent af grunden.

Forslaget blev ikke sat til afstemning, men der blev nedsat et udvalg/arbejdsgruppe, som skal kigge på mulighederne for at få altan. Udvalget består af:

Patrik Bob	Elbagade 8, 3. tv.
Martin Lund-Nielsen	Elbagade 8, 4. tv.
Rasmus Hvass-Larsen	Elbagade 8, 2. tv.
Victoria Frederikke Søndergaard	Elbagade 10, 3. tv.

Ad 6 Valg af bestyrelse.

Bestyrelsesmedlem Hanne Ipsen er på valg for en 2-årig periode og genopstiller

Bestyrelsesmedlem Peter Thomsen er på valg for en 2-årig periode og genopstiller ikke

Bestyrelsesmedlem Jimmy Speich Jensen er på valg for en 2-årig periode og genopstiller

Udover de bestyrelsesmedlemmer der var på valg, stillede Victoria Frederikke Søndergaard og Maria Lemvigh Jensen op til bestyrelsen.

Efter lidt debat, bl.a. om at bestyrelsessuppleanter også deltager i bestyrelsesarbejdet, dog uden stemmeret, valgte Maria Lemvigh Jensen at trækker sig fra valget til bestyrelsesposten.

Herefter blev Hanne Ipsen, Jimmy Speich Jensen og Victoria Frederikke Søndergaard valgt til bestyrelsen for en 2-årig periode med stor applaus.

Ad 7 Valg af bestyrelsessuppleanter.

Der skal vælges 1-2 suppleanter for en 1-årig periode.

Maria Lemvigh Jensen og Caroline Marie Barntved stillede op til de to bestyrelsessuppleantposter og blev valgt med stor applaus.

Bestyrelsen består herefter af

Formand Henrik Håkansson	Elbagade 10, st. th.	(på valg i 2022)
Karen Bærensen	Elbagade 12, st. tv.	(på valg i 2022)
Hanne Ipsen	Elbagade 8, 1. th.	(på valg i 2023)
Jimmy Speich	Elbagade 8, 4. th.	(på valg i 2023)
Victoria Frederikke Søndergaard	Elbagade 10, 3. tv.	(på valg i 2023)

Bestyrelsessuppleanter

Maria Lemvigh Jensen	Elbagade 10, 2. tv.	(på valg i 2022)
Caroline Marie Barntved	Elbagade 14, 4. tv.	(på valg i 2022)

Ad 8 Valg af administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S blev genvalgt.

Ad 9 Valg af revisor

RSM Danmark / Brandt Revision A/S blev genvalgt.

10. Eventuelt.

Da der ikke var nogen punkter til eventuelt og ingen ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21:46

**Dette dokument er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten ved brug af NemID.
Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Håkansson

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-685565159401

IP: 195.41.xxx.xxx

2021-07-07 14:04:11Z

NEM ID 

Karen Hougaard Bærensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-841833740617

IP: 195.41.xxx.xxx

2021-07-07 14:29:53Z

NEM ID 

Jimmy Speich Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-532275224401

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-07-07 18:07:17Z

NEM ID 

Vibeke Harders

Dirigent

Serienummer: CVR:29803250-RID:31875539

IP: 86.58.xxx.xxx

2021-07-08 07:25:43Z

NEM ID 

Hanne Ipsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-376823944579

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-07-09 20:22:02Z

NEM ID 

Victoria Frederikke Søndergaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-617483191140

IP: 109.58.xxx.xxx

2021-07-10 09:32:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 3E5LP-3SEGM-PEYLX-EIKNE-EEJIG-GZH8K

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

Bestyrelsens beretning ved generalforsamling i A/B Ny Sønderhus den 22. juni 2021

Velkommen

Velkommen til.

Vi er glade for, at der er så mange, som kan deltage ved dette års generalforsamling.

Vi er desværre alle blevet berørt af Covid-19, og vi har derfor måtte udsætte generalforsamlingen igen i år. Vi er glade for, at det endelig kunne lade sig gøre.

Nye andelshavere

Frederikke, Elbagade 6, 2. tv.

Du bydes velkommen i vores forening, og vi håber, at du bliver glad for at bo i A/B Ny Sønderhus.

Venteliste

I forhold til den interne venteliste kan interesserede skrive en mail til bestyrelsen (nysonderhus@gmail.com) med:

- navn,
- kontaktoplysninger, og
- hvad der ønskes skrevet op til, herunder evt. sammenlægning.

Den eksterne venteliste er på nuværende tidspunkt lukket for nye opskrivinger. Hvis der skulle blive åbnet op for den eksterne venteliste, vil det blive meldt ud via foreningens facebookside, hjemmeside og ved opslag i opgangene.

Fremleje af lejligheder

Hvis der er nogle andelshavere, som går med tanker om fremleje af deres lejlighed, vil vi henvise til foreningens hjemmeside. På hjemmesiden ligger en ansøgningsformular, som I kan bruge, når I ansøger bestyrelsen herom.

Forandringer/renovering af lejligheder

Hvis der er nogle andelshavere, som går med tanker om forandringer/renovering af deres lejlighed, vil vi også henvise til foreningens hjemmeside. På hjemmesiden ligger en ansøgningsformular, som I kan bruge, når I ansøger bestyrelsen herom.

Bestyrelsen

Det har været et spændende år med mange nye og gamle opgaver. Vi har arbejdet under de begrænsninger, som Covid-19 har medført. Det har bl.a. betydet, at en del møder har været afholdt via zoom.

Vi tog bl.a. en beslutning i bestyrelsen om at få indhentet en valuarvurdering på ejendommen. Baggrunden herfor er, at det kom frem, at der ikke længere vil blive udarbejdet offentlige vurderinger på vores type af ejendom. Derudover er der opstået en mulighed for at fastfryse en valuarvurdering, som er udfærdiget inden 1. juli 2020. Fastfrysningen kan opretholdes, indtil det vurderes, at valuarvurderingen ikke længere er retvisende. Derfor har bestyrelsen også stillet forslag om ændring af metode til værdiansættelse af vores ejendom på årets generalforsamling.

Vi har ligeledes fået udarbejdet en ny energimærke, som fastholder energimærke C, hvilket vi er meget tilfredse med.

Vi fik også i 2020 renoveret vores kældre og ser hen imod de næste projekter, som bl.a. omfatter udskiftning af vandrør samt renovering af vores varmecentral. Bestyrelsen har ligeledes stillet forslag herom på årets generalforsamling.

Derudover har bestyrelsen overvejelser om udskiftning/fornyelse af vores dørtelefonanlæg og lejlighedsdøre.

Pia og Peter har valgt ikke at fortsætte i bestyrelsen, og vi vil derfor gerne sige tusinde tak for deres arbejde og indsats for vores forening.

Udvalg

Vi har bestyrelsen arbejdet med forskellige udvalg (eksempelvis haveudvalg, festudvalg osv.), og vi har besluttet, at vi gerne vil benytte denne arbejdsform til at komme tættere på hver enkelt andelshaver. Derfor vil vi gerne opfordre interesserede andelshavere om at kontakte bestyrelsen, hvis de ønsker at være med i et af udvalgene, der bliver offentliggjort efter generalforsamlingen.

Hvis der er ønsker til et specifikt udvalg, modtages disse ønsker også gerne.

Information om nye udvalg vil ske via facebook, hjemmesiden og ved opslag i opgangene.

Gården

Det er rigtig dejligt at se, at der er mange, som benytter vores gård og overdækning.

Husk at rydde op efter Jer og efterlad gården, som I modtog den og gerne selv vil modtage den.

Hvis der ønsker til beplantningen, herunder hvad der er i drivhuset, eller evt. forslag/ønsker til ændringer i vores gård, er I velkomne til at kontakte bestyrelsen via mail.

Økonomi

Året resultat er tilfredsstillende og skyldes blandt andet lavere omkostninger til vedligeholdelse.

Hjemmeside

Vi har i det forgangne år kommet videre med hjemmesiden, www.ny-sønderhus.dk, og den er blevet opdateret med en masse oplysninger om vores lille forening, heriblandt regnskaber, referater fra generalforsamlinger, samt de tidligere nævnte formularer, som alle frit kan hentes.

Hvis der er ønsker til ændringer på vores hjemmeside, opfordrer vi ligeledes til at tage kontakt til bestyrelsen via mail.

Vicevært

Samarbejdet med GG Ejendomsservice fungerer ikke tilfredsstillende.

Hanne har kontakten til Mogens og sørger for, at der bliver ordnet de ting, som er aftalt – Stor tak til Hanne.

Vi overvejer på nuværende tidspunkt, om vi skal undersøge muligheden for et evt. skift af vicevært.

Gårdlauget

Der er ikke de store nyheder.

Vi deltager i de få møder, som afholdes, og bliver løbende orienteret om eventuelle tiltag. Bl.a. har gårdlauget drøftet og haft fokus på de støjgener, som flere i gården specielt har oplevet om aftenen.

Det kan i den forbindelse oplyses, at der er stor fokus på problemet fra den pågældende forenings side.

Derudover vil vi gøre alle opmærksomme på, at legepladsen bag vores legehuse er en del af gårdlauget og derfor frit må benyttes.

Tak

Vi vil sige tak for samarbejdet til vores administrator og vores revisor.

Endvidere vil vi gerne takke alle, der er med til at holde vores ejendom og nærmiljøet så flot og pænt, hjælper med at rydde op, plante og vande blomster mv.

Der skal lyde en stor tak til Pia og Hanne for at holde orden i vores lille forening på de dage, hvor viceværten ikke er tilstede.

Derudover skal lyde en stor tak til Pernille for at hejse vores flag i gården. Skulle der være andelshavere, som ønsker flaget hejst på deres fødselsdag, skal I blot kontakte Pernille, Elbagade 10, st.tv.

Opfordring

Vi vil gerne opfordre alle andelshavere til at sørge for at lukke alle døre, så vi undgår ubudne gæster.

Vi vil også opfordre til at der sørges for at alle skraldecontainere kan lukkes, så vi ikke får problemer med eventuelle rotter (gå gerne et ekstra skridt).

Til sidst vil vi gerne opfordre alle til at værne om og holde orden i vores forening samt at tage hensyn til hinanden, så vi alle kan være stolte og glade for at bo i A/B Ny Sønderhus.

Bestyrelsen
A/B Ny Sønderhus

22.06.2021