



A/B Ny Sønderhus

Referat af ordinær generalforsamling 2022

Herved indkaldes på bestyrelsens vegne til ordinær generalforsamling, der afholdes i cafeteriet i Sundbyøster Hal, Parmagade 6, 2300 København S, onsdag den 23. marts 2022, kl. 19.00

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 578,98 kr.

4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse. Bestyrelsen foreslår boligafgiften forbliver uændret.
5. Indkomne forslag.

A. Forslag vedr. lovliggørelse af drivhus, legehus og pergola.

Foreningen er i sommeren 2021 blevet kontaktet af Københavns Kommune vedr. en anmeldelse af ulovligt byggeri på vores ejendom. Anmeldelsen er kommet fra en andels-haver, som desværre ikke har kontaktet bestyrelsen vedrørende dette.

Anmeldelsen lyder på at der ikke er ansøgt byggetilladelse vedrørende vores drivhus.

Bestyrelsen har været i kontakt med kommunen, da bestyrelsen var af den opfattelse, at bygninger under 50m2 ikke kræver byggetilladelse, men kommunen har skrevet tilbage, at det gælder det samlede bebyggede areal - altså inkl. cykelskur, pergola, legehus og drivhus. Cykelskuret er anmeldt og godkendt af kommunen for mange år siden.

Vi har nu fået en frist til at sende en ansøgning om lovliggørelse af pergolaen, drivhuset og legehuset, som alle kræver byggetilladelser i følge kommunen, inden udgangen af maj 2022 eller fremsende dokumentation for at de 3 bygninger er revet ned.

Da dette arbejde kræver ekstern rådgiver, vil bestyrelsen spørge generalforsamlingen om der skal ansøges om byggetilladelse eller om bygningerne skal rives ned?

Estimeret udgift til ekstern rådgivning samt lovliggørelse er ca. kr. 50.000 kr. inkl. moms, som afholdes af den løbende drift.

Bestyrelsen indstiller at lovliggøre forholdene.

- B. I vedtægtens § 13, stk. 1, foreslår bestyrelsen at tilføje litra I, efter anbefaling fra CEJ. Dette er for at sikre at en sammenlægning bliver anmeldt til alle relevante instanser.

Forslagets fulde ordlyd fremgår af bilag 1.

- C. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 14, stk. 2, litra a-c, jf. bilag 1. Bestemmelsen anbefales ændret som følge af, at § 14 i nuværende form har flere uhensigtsmæssige forhold blandt andet i forhold til bytning af andelsboliger, sammenlægning af andelsboliger, og antallet ventelister. Den nye vedtægt er udarbejdet på baggrund af ABF's standardvedtægter tilpasset A/B Ny Sønderhus modificerede vedtægter.
- D. Bestyrelsen foreslår tilføjelse af § 24a i vedtægten, vedrørende digital generalforsamling. Bestemmelsen anbefales indsat som følge af, at det ikke er muligt at afvikle en digital generalforsamling i henhold til de nuværende vedtægter. Det har vist sig nødvendigt under COVID-19 pandemien af aflyse generalforsamlingen som følge af forsamlingspåbud. For at undgå lignende aflysninger fremadrettet indsættes bestemmelsen i vedtægterne. Fordele ved en digital generalforsamling er, at der skabes mest mulig fleksibilitet fremadrettet i forhold til afholdelse af generalforsamlingen. Ulempen ved denne model er, at foreningens medlemmer skal have det nødvendige udstyr til at deltage i generalforsamlingen.

Tekst til tilføjelse til vedtægten findes i bilag 1.

6. Valg af bestyrelse.

Bestyrelsesformand Henrik Håkansson er på valg for en 2-årig periode

Bestyrelsesmedlem Karen Bærensen 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 revisor RSM Danmark.

10. Eventuelt.

-----oOo-----

Formand Henrik Håkansson bød velkommen til de fremmødte på generalforsamlingen, og til ejendomsadministratorerne Vibeke Harders og Jonas Bundgaard fra CEJ Ejendomsadministration A/S samt revisor Nirmiya P. Hohilan 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 21 ud af 43 andelshavere var repræsenteret ved forsamlingen, heraf 5 ved fuldmagt.

Dirigenten konstaterede samtidig at forslag B, C og D kun kunne forløbelig vedtages da forslagene krævede 2/3 flertal, svarende til 29 andelshavere. Såfremt forslagene blev foreløbig vedtaget, skal de endelig behandles på en ekstraordinær generalforsamling.

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 578,98 kr.

Revisor Nirmiya P. Hohilan gennemgik årsrapporten for 2021.

Årets resultat kunne opgøres til 341.402 kr. før afdrag på prioritetsgæld som var på 205.968~~kr.~~kr.

Foreningens egenkapital inkl. reserver udgjorde pr. 31. december 2021 i alt 1.196.315 kr. Der var reserveret 8.011.290 kr. til imødegåelse af værdiforringelse samt vedligeholdelse af ejendommen, så egenkapitalen før reserver udgjorde pr. 31. december 2021 -6.814.975 kr.

Bestyrelsen indstillede at skifte princip fra regnskabsmæssige dagsværdiberegningen til kostpris. Dette blev begrundet i at foreningen så ikke er tvunget til at indhente en valuar vurdering hvert år.

Revisor orienterede generalforsamlingen 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.

Efter et par opklarende spørgsmål blev årsrapporten for 2021 og den af bestyrelsen indstillede andelskrone på 578,98 kr. enstemmigt godkendt.

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

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

Revisor Nirmiya P. Hohilan, gennemgik budgettet for 2022, hvor bestyrelsen foreslog en uændret boligafgift.

Budgettet med den uændrede boligafgift blev enstemmigt godkendt.

Ad 5 Indkomne forslag.

A) Forslag vedr. lovliggørelse af drivhus, legehus og pergola.

Foreningen er i sommeren 2021 blevet kontaktet af Københavns Kommune vedr. en anmeldelse af ulovligt byggeri på vores ejendom. Anmeldelsen er kommet fra en andelshaver, som desværre ikke har kontaktet bestyrelsen vedrørende dette.

Anmeldelsen lyder på at der ikke er ansøgt byggetilladelse vedrørende vores drivhus.

Bestyrelsen har været i kontakt med kommunen, da bestyrelsen var af den opfattelse, at bygninger under 50m2 ikke kræver byggetilladelse, men kommunen har skrevet tilbage, at det gælder det samlede bebyggede areal - altså inkl. cykelskur, pergola, legehus og drivhus. Cykelskuret er anmeldt og godkendt af kommunen for mange år siden.

Vi har nu fået en frist til at sende en ansøgning om lovliggørelse af pergolaen, drivhuset og legehuset, som alle kræver byggetilladelser i følge kommunen, inden udgangen af maj 2022 eller fremsende dokumentation for at de 3 bygninger er revet ned.

Da dette arbejde kræver ekstern rådgiver, vil bestyrelsen spørge generalforsamlingen om der skal ansøges om byggetilladelse eller om bygningerne skal rives ned?

Estimeret udgift til ekstern rådgivning samt lovliggørelse er ca. kr. 50.000 kr. inkl. moms, som afholdes af den løbende drift.

Bestyrelsen indstiller at lovliggøre forholdene.

Dirigenten læste forslaget op i sin fulde ordlyd og efter et par spørgsmål, blev forslaget sat til skriftlig afstemning. Forslaget blev vedtaget med stemmeresultatet 20 for og 1 imod.

B) I vedtægtens § 13, stk. 1, foreslår bestyrelsen at tilføje litra l, efter anbefaling fra CEJ. Dette er for at sikre at en sammenlægning bliver anmeldt til alle relevante instanser.

Forslagets fulde ordlyd fremgår af bilag 1.

Da der ikke var nogen spørgsmål til forslaget, blev det sat til skriftlig afstemning. Forslaget blev foreløbigt vedtaget med stemmeresultatet 20 ja-stemmer og 1 blank stemme. Forslaget skal endelig behandles på en ekstraordinær generalforsamling.

C) Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægtens § 14, stk. 2, litra a-c, jf. bilag 1. Bestemmelsen anbefales ændret som følge af, at § 14 i nuværende form har flere uhensigtsmæssige forhold blandt andet i forhold til bytning af andelsboliger, sammenlægning af andelsboliger, og antallet ventelister. Den nye vedtægt er udarbejdet på baggrund af ABF's standardvedtægter tilpasset A/B Ny Sønderhus modificerede vedtægter.

Jimmy Jensen og Karen Bæransen fra bestyrelsen motiverede kort forslaget. Bestyrelsen indstillede at det er den andelshaver der har højest anciennitet får tilbudt lejligheden først, uanset om købet er med henblik sammenlægning eller ej.

Efter et par spørgsmål, blev forslaget sat til skriftlig afstemning. Forslaget blev foreløbigt vedtaget med stemmeresultatet, hvor 19 stemte for og 2 blanke stemmer. Forslaget skal endelig behandles på en ekstraordinær generalforsamling.

D) Bestyrelsen foreslår tilføjelse af § 24a i vedtægten, vedrørende digital generalforsamling. Bestemmelsen anbefales indsat som følge af, at det ikke er muligt at afvikle en digital generalforsamling i henhold til de nuværende vedtægter. Det har vist sig nødvendigt under COVID-19 pandemien af aflyse generalforsamlingen som følge af forsamlingspåbud. For at undgå lignende aflysninger fremadrettet indsættes bestemmelsen i vedtægterne. Fordelen ved en digital generalforsamling er, at der skabes mest mulig fleksibilitet fremadrettet i forhold til afholdelse af generalforsamlingen. Ulempen ved denne model er, at foreningens medlemmer skal have det nødvendige udstyr til at deltage i generalforsamlingen.

Tekst til tilføjelse til vedtægten findes i bilag 1.

Dirigenten gennemgik forslaget overordnet, da forslagets fulde ordlyd var sendt ud sammen med indkaldelsen.

Efter et par spørgsmål og en kortere debat, blev forslaget sat til skriftlig afstemning. Forslaget blev foreløbigt vedtaget med stemmeresultatet, hvor 20 stemte for og 1 blank stemme. Forslaget skal endelig behandles på en ekstraordinær generalforsamling.

Ad 6 Valg af bestyrelse.

Bestyrelsesformand Henrik Håkansson er på valg for en 2-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Karen Bærensens er på valg for en 2-årig periode og genopstiller.

Bestyrelsesformand Henrik Håkansson redegjorde kort for hans genopstilling. Herefter blev han valgt ved skriftlig afstemning med 19 ja-stemmer og 2 blanke, som bestyrelsesformand for en 2-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Karen Bærensens redegjorde kort for hendes genopstilling. Da der ikke var nogen modkandidater, blev hun valgt bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode, ved skriftlig afstemning hvor 20 stemte ja og 1 blank.

Ad 7 Valg af bestyrelsessuppleanter.

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

Maria Lemvig Jensen og Caroline Marie Barntved ønskede ikke at genopstille. Pia Wikberg stillede op som bestyrelsessuppleant og blev enstemmigt valgt ved skriftlig afstemning.

Bestyrelsen består herefter af

Formand Henrik Håkansson	Elbagade 10, st. th.	(på valg i 2024)
Karen Bærensens	Elbagade 12, st. tv.	(på valg i 2024)
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

Pia Wikberg	Elbagade 8, st. th.	(på valg i 2023)
-------------	---------------------	------------------

Ad 8 Valg af administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S blev genvalgt.

Ad 9 Valg af revisor

RSM Danmark blev genvalgt.

10. Eventuelt.

Tilmelding til digital kommunikation

Karen Bærensen opfordrede de andelshavere som ikke er tilmeldt digital kommunikation via mail, at de tilmelder sig, såfremt de har mulighed for det.

Ønsker en andelshaver at tilmelde sig digital kommunikation kan det ske til foreningens daglige administrator Jonas Bundgaard på jbu@cej.dk

Skilt på den nye port

Der var et ønske om at der kommer et skilt på porten, hvor der opfordres til at den skal lukkes stille, da andelshaver boende op til porten bliver chikaneret af støjen, når den smækkes.

Bestyrelsen ville tage hånd om at få kigget på det.

Udskiftning af dørtelefoner

Det blev oplyst, at bestyrelsen er ved at få specifikationer på nogle af tilbuddene vedrørende nyt dørtelefonanlæg, og skal herefter finde ud af hvilken type udskiftning det skal være. Bestyrelsen kunne derfor ikke give en konkret tidshorisont.

Renovering af varmecentral

Der er ikke nogen tidshorisont på renovering af varmecentralen, da tilbuddene i øjeblikket er meget høje. Derfor afventer bestyrelsen at priserne falder lidt. Der holdes løbende øje hermed. Ellers vil der blive foretaget løbende reparationer.

Løbehjul i gården

Hanne Ipsen fra bestyrelsen henstillede til at andelshaverne kigger på om de har løbehjul i gården og at rydde dem til side, så der plads til alle cyklerne.

Arbejdsdag 2022

Bestyrelsen forventer at der kommer en arbejdsdag sidst maj eller starten af juni.

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

Generalforsamlingen sluttede kl. 20:33

**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.”

Karen Hougaard Bærensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ny Sønderhus

Serienummer: PID:9208-2002-2-841833740617

IP: 80.208.xxx.xxx

2022-04-11 14:35:48 UTC

NEM ID 

Hanne Ipsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ny Sønderhus

Serienummer: PID:9208-2002-2-376823944579

IP: 77.241.xxx.xxx

2022-04-11 14:36:58 UTC

NEM ID 

Victoria Frederikke Søndergaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ny Sønderhus

Serienummer: PID:9208-2002-2-617483191140

IP: 147.78.xxx.xxx

2022-04-11 16:38:40 UTC

NEM ID 

Vibeke Harders

Dirigent

Serienummer: CVR:29803250-RID:31875539

IP: 86.58.xxx.xxx

2022-04-12 07:30:08 UTC

NEM ID 

Henrik Håkansson

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Ny Sønderhus

Serienummer: PID:9208-2002-2-685565159401

IP: 195.41.xxx.xxx

2022-04-13 13:36:26 UTC

NEM ID 

Jimmy Speich Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ny Sønderhus

Serienummer: PID:9208-2002-2-532275224401

IP: 212.237.xxx.xxx

2022-04-15 13:46:59 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: X6HQX-ZWZE6-1WB1N-UAGWA-WGM28-DLV2M

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 tidsstemplet 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 23. marts 2022

Velkommen

Velkommen til.

Vi er glade for, at I vil deltage ved dette års generalforsamling.

Nye andelshavere

Victor, Elbagade 6, 1. tv.

Chris, Elbagade 8, 3.tv.

I bydes velkommen i vores forening, og vi håber, at I bliver glade 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 opskrivninger. Hvis der skulle blive åbnet op for den eksterne venteliste, vil det blive meldt ud via foreningens facebookside, hjemmeside og ved opslag i opgangene.

Der er i det udvalg, som blev nedsat ved forrige GF, blevet arbejdet med et program til ventelisten. Hvis der skulle være nogen som ønsker at få oplyst deres position på listen kan den oplyses ved henvendelse til bestyrelsen.

Bestyrelsen

Det har været et spændende og arbejdsomt år med mange nye og gamle opgaver.

Vi har bl.a. arbejdet med vedtægtsændringerne, som vi også har stillet forslag om skal vedtages på årets generalforsamling.

Vi har fået skiftet vores port til gården, ryddet op i cykelskuret, fået en boks til samling af legetøjet, og renoveret fortorvet.

Derudover har vi fundet en løsning vedr. tømning af storskralsrummet, som blev drøftet ved sidste generalforsamling.

Så har vi været i kontakt med Københavns Kommune vedr. byggetilladelser for vores Pegola, drivhus og legehus, som vi har stillet som forslag, og hvor vi i bestyrelsen anbefaler at vi forøger at få godkendt de 3 bebyggelser.

Renovering af varmecentralen er blevet undersøgt, men er pt. udskudt på prisudviklingen.

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

Denne proces er vi fortsat i gang med, da der er mange hensyn at tage, både til brugervenlighed og fremtidssikring.

Udvalg

Der blev ved sidste generalforsamling nedsat 4 udvalg vedrørende nyhedsbreve, venteliste, altaner og kælderrum.

Ventelisten har vi omtalt tidligere, og vores nyhedsbrev er kommet godt i gang, og vi har modtaget flere positive tilbagemeldinger. Begge udvalg er nedlagt efter effektivering af opgaverne.

Udvalgene omkring altan og kælderrum har vi desværre ikke hørt fra.

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 ønskes til beplantningen, eller evt. forslag/ønsker til ændringer i vores gård, er I velkomne til at kontakte bestyrelsen via mail.

Vi håber, at vi kan få genindført vores arbejdsdag inden sommerferien.

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, hvilket også er behjælpeligt i forbindelse med salg.

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 tilfredsstillende.

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

Gårdlauget

Vi deltager i de få møder, som afholdes, og bliver løbende orienteret om eventuelle tiltag.

Der blev i august afholdt et loppemarked som gik rigtig godt, hvorfor der allerede er planer om afholdelse igen i April. Evt. andelshavere som ønsker at opstille en bod, bedes kontakte bestyrelsen.

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.

Der skal også lyde en stor tak til Peter for det store arbejde i forbindelse med vedtægtsændringerne.

Derudover skal lyde en stor tak til Pernille og Hanne 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 ubudnægster.

Vi vil også opfordre til at der sørges for at alle skraldecontainere kan lukkes, så vi ikke får problemer med eventuelle rotter eller ræve (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
23.03.2022