

Referat ordinær generalforsamling – del 1.

År 2011, den 11. januar, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Sonninghus II på Metropol, Den Sociale Højskole, Kronprinsesse Sofies Vej 35, 2000 Frederiksberg.

Bestyrelsesformand Morten Buch bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

Som dirigent og referent valgtes advokat Thomas Rysgaard Rasmussen fra administrationen (Grubbe Advokater), der erklærede generalforsamlingen for indvarslet som krævet i vedtægten, ligesom det blev konstateret at dagsordenen var i overensstemmelse med vedtægten og indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at ud af 84 andelshavere var der mødt 23 og 2 havde ladet sig repræsentere ved fuldmagt, og generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen oplyste som dirigent, at foreningens tekniske rådgiver fra Fokus 2 var indbudt til at møde og forklare nærmere om det tekniske bag bestyrelsens forslag om renovering af ejendommens kloakker (dagsordenens punkt 5 d.). Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen anbefalede derfor, at dette punkt blev behandlet forud for de øvrige forslag, hvilket der ikke var indvendinger imod.

2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens skriftlige beretning var omdelt forinden generalforsamlingen. Beretningen vedhæftes tillige nærværende referat som bilag 1.

Enkelte spørgsmål til beretningen blev besvaret. Bestyrelsen blev bl.a. spurgt til den ny erhvervslejers branche, hvortil blev oplyst det er et malerfirma der skal bruge lokalerne til kontor og lager.

Bestyrelsen blev endvidere spurgt om årsagen til, at der skiftet vurderingsfirma ifm. vurdering af boligerne ved overdragelse af andele, hvortil bestyrelsen svarede, at skiftet har været motiveret af ønsket om en mere smidig proces.

Dirigenten konstaterede herefter, at beretningen var enstemmigt godkendt med alle stemmer for.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2009/10 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

Herunder stiller bestyrelsen forslag om, at såfremt den offentlige ejendomsvurdering pr. 1/10 2010 (der forventes offentliggjort ultimo februar/primo marts 2011) udviser at fald, er bestyrelsen bemyndiget af generalforsamlingen til at nedsætte andelspriserne til et niveau baseret på en omberegnet egenkapital pr. 1. oktober 2010, så andelene samlet prissættes med en buffer, ift. maksimalt mulige priser, fastsat efter nærmere beslutning fra generalforsamlingen.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen præsenterede årsrapporten, herunder noten vedrørende andelspriserne.

I forbindelse med gennemgangen af balancen blev det oplyst, at offentliggørelsen af den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 forventes at foreligge ultimo februar/primo marts 2011, men at der endnu ikke er nogen udmeldinger fra SKAT med hensyn til resultatet af vurderingen. Umiddelbart er forventningen blandt de fleste, at vurderingen vil være lidt lavere end vurderingen pr. 1. oktober 2008.

Under dette punkt på dagsordenen havde bestyrelsen stillet forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at nedsætte andelspriserne, såfremt den offentlige ejendomsvurdering nødvendiggør det, og at generalforsamlingen beslutter, hvilken buffer andelene efter et eventuelt fald i ejendomsvurderingen skal være prissat med. Der var imidlertid på generalforsamlingen ønske om, at dette punkt først blev behandlet, når det lå klart hvilke større arbejder, herunder eksempelvis renoivering af ejendommens kloakker, som generalforsamlingen måtte vedtage senere på dagsordenen. Behandling af forslaget om bemyndigelse til bestyrelsen om at regulere andelspriserne i tilfælde af fald af den offentlige ejendomsvurdering blev derfor udskudt til behandling senere på generalforsamlingen.

Enkelte spørgsmål til årsrapporten blev besvaret.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning, at årsrapporten inklusive noten vedrørende andelspriserne, således som den er optrykt i årsrapporten, var enstemmigt godkendt med alle stemmer for.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2010/11 til godkendelse, herunder eventuel beslutning om forhøjelse af boligafgiften.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen forelagde budgettet.

Det blev fremhævet, at der i det foreliggende budget ikke var indregnet indtægten fra udlejning af det nyligt udlejede erhvervslejemål (malerfirmaet), og budgettet vil derfor bedres som følge heraf.

Generalforsamlingen behandlede herefter forslag 5m1 fra Morten Buch Sørensen om en forhøjelse af boligafgiften med 3 % pr. 1. februar 2011 og yderligere med 3 % pr. 1. februar 2012.

Morten Buch Sørensen havde motiveret sit forslag med et ønske om, at budgettet bringes i balance - gerne så der i 2014 udvises et overskud på driften.

Generalforsamlingen drøftede herefter forslaget.

En andelshaver gav under debatten udtryk for, at der for så vidt var grund til at forhøje boligafgiften, men den pågældende savnede en større plan for hvad forningen vil foretage med hensyn til vedligehold af ejendommen og fællesarealerne. Dirigenten satte efter debattens afslutning forslaget til afstemning. Forslaget om forhøjelse af boligafgiften som foreslået blev vedtaget, idet 22 stemte for, 2 stemte imod og 1 hverken stemte for eller imod.

Dirigenten konstaterede herefter, at budgettet i øvrigt var enstemmigt godkendt med alle stemmer for.

5. Forslag.

- a. Forslag fra bestyrelsen om etablering af to nye parkeringspladser på arealet i forlængelse af cykelskuret ved opgang J i baggården. Bestyrelsen opmåler og optegner parkeringspladserne. Beløbsramme 6.500,00 inkl. moms. Forslaget motiveres med et ønske om at lette presset på ventelisten til parkeringspladser. Udvidelsen er godkendt af brandvæsnet.

Bestyrelsen henviste som forslagsstiller til motivationen som optrykt i indkaldelsen.

Enkelte forhold vedrørende forslaget blev drøftet. Herunder opfordrede en andelshaver til at det med gule striber markeres, hvor man ikke må parkere i håb om, at beboerne så fremover vil respektere, at der kun må parkeres på de markerede parkeringsarealer.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget med 14 stemmer for, 2 stemmer imod og 5 stemmer hverken for eller imod.

- b. Forslag fra bestyrelsen om sikring af lyskilder i den forreste del af haven. Bestyrelsen rekvirerer autoriseret arbejdskraft til at genetablere lyskilderne ved havemuren ud mod Mariendalsvej. Beløbsramme kr. 32.000,00 inkl. moms. Forslaget motiveres således: De nuværende lyskilder er frakoblet da de desværre pga af fejl ved etableringen (som vi selv forestod)

påvirker sikringerne til el-panelerne til opgangene og samtaleanlæg. Dette søges udbedret med en bevilling udenfor en evt. have-bevilling.

Bestyrelsesformand Morten Buch Sørensen præsenterede på bestyrelsens vegne kort forslaget og henviste til motivationen i indkaldelsen.

Enkelte spørgsmål blev besvaret.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget, idet 11 stemte for, 7 stemte imod og 8 hverken stemte for eller imod.

- c. Forslag fra bestyrelsen om opstilling af trampolin i baggården ved opgang F og G. Forslaget motiveres således: Den tidligere opstillede trampolin gen-etableres på samme areal til glæde for børn og barnlige sjæle. Ny fald madras indkøbes da den nuværende er itureven. Beløbsramme kr. 1.500,00 inkl. moms. Ved forslagets vedtagelse indstiller bestyrelsen samtidig vedtagelse af regler for anvendelse.
-

Bestyrelsesformand Morten Buch Sørensen præsenterede på bestyrelsens vegne kort forslaget og henviste til motivationen i indkaldelsen.

Forslaget medførte en kortere debat vedrørende det hensigtsmæssige i en trampolin på det pågældende område, hvorunder enkelte gav udtryk for at trampolinen vil være til gene for de beboere, der bor tæt på trampolinen.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet, idet 19 stemte imod, 3 stemte for og 4 hverken stemte for eller imod.

- d. Forslag fra bestyrelsen om renovering af ejendommens kloakker.
I henhold til tidligere beslutninger om iværksættelse af kloakrenovering indstilles at denne påbegyndes i 2011 efter rådgivning af Fokus 2. Som bilag 3 vedlægges overslag over omkostningerne, og det indstilles til generalforsamlingen at beslutte model/beløbsramme. Som det fremgår af bilag 3 vurderes selve håndværkerudgifterne til at udgøre mellem kr. 625.000,00 og kr. 2,5 mio. Forslaget er samtidig forslag om nødvendig lånoptagning og forhøjelse af boligafgiften, ligeledes jf. bilag 3. Forslaget motiveres med at det tidligere er besluttet at en kloakrenovering skal iværksættes da vores kloakker er i generelt dårlig stand. Bestyrelsen har afsluttet arbejdet med at indhente tilbud via rådgiver og ønsker mandat til at påbegynde renoveringen.
-

På generalforsamlingen var mødt en repræsentant for den tekniske rådgiver, Fokus 2, der præsenterede sin vurdering af ejendommens kloakker. Vurderingen havde taget afsæt i den tv-inspektion, som foreningen havde fået udført af kloakkerne for et par år siden. Der blev herunder fremhævet følgende:

Ikke alle stræk af kloakkerne var blevet inspiceret under tv-inspektionen, men en stor del. På basis heraf var anbefalingen, at foreningen lader kloakkerne renovere på nuværende tidspunkt, idet kloakkerne er i en stand, så det gøres muligt at udføre en billigere strømpeføring, frem for en egentlig udskiftning. Der er dog også dele af kloakken som vil kræve en udskiftning.

Repræsentanten fra Fokus 2 oplyste videre, at der op til generalforsamlingen havde været gennemført et miniudbud vedrørende hovedkloakkerne, og på basis af de indkomne tilbud var det umiddelbart intentionen at lade det lavestbydende firma forestå den fulde kloakrenovering. Repræsentanten fra Fokus 2 pointerede at formålet med denne fremgangsmåde havde været at spare foreningen for udgifter til et egentligt projektmateriale.

Generalforsamlingen drøftede herefter forslaget.

Flere andelshavere gav udtryk for, at de ikke fandt forslaget tilstrækkeligt gennemarbejdet og anbefalede, at man udskød beslutningen om en kloakrenovering med henblik på, at forslaget kunne gennemarbejdes yderligere.

Andre andelshavere gav udtryk for, at forslaget efter deres opfattelse godt kunne behandles og vedtages i den foreliggende form.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen oplyste, at et egentligt udbud af den fulde entreprise formentlig vil være i foreningens interesse, idet de samlede håndværkerudgifter Fokus 2 forventes at komme til at ligge på cirka 2,5 mio. eksklusive uforudsete udgifter. Det forekommer derfor risikabelt at lade de indkomne bud på mellem kr. 200-300.000,00 for renovering af hovedkloakledningerne være repræsentative for, hvad de pågældende entreprenører vil afgive af bud for det samlede projekt.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen oplyste, at det på baggrund af Fokus 2's oplysninger vedrørende projektet kunne konstateres, at det er budgettet benævnt Model 5 i det med indkaldelsen omdelte bilag 3, der er det relevante at tage stilling til. Model 1, 2, 3 og 4 er således ikke relevante såfremt foreningen ønsker at renovering af alle kloakkerne, og ikke kun hovedledninger.

Advokat Thomas Rysgaard Rasmussen oplyste videre, at der i det forelagte budget var afsat midler til teknisk rådgivning, også i den projekterende fase. Derfor var det umiddelbart advokat Thomas Rysgaard Rasmussens anbefaling, at der afsættes midler til et videregående udbudsmateriale på den størst mulige del af projektet, det vil sige, at de dele af kloakken som er kendt via tv-inspektionen, beskrives præcist, for så vidt angår, hvad der ønskes med de stræk af kloakken, og de dele som ikke er inspiceret, gives der enhedspriser på. På denne vis får foreningen fordel af at få konkurrence mellem de bydende entreprenører på det fulde projekt.

Med henvisning til det med indkaldelsen omdelte bilag 3 blev behovet for lånefinansiering af ca. kr. 2,3 mio. og en forhøjelse af boligafgiften med indtil 6,1 % fremhævet.

Der var på generalforsamlingen flere tilkendegivelser i retning af, at det på denne vis skulle være muligt for foreningen at komme videre med forslaget og dermed med en kloakrenovering.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget, idet 12 stemte for, 10 stemte imod og 4 hverken stemte for eller imod.

Det vedtagne Model-5-budget vedhæftes nærværende referat som bilag 2.

- e. Forslag fra bestyrelsen om nedlæggelse af Have-gruppen. Bestyrelsen foreslår at havegruppen nedlægges og at havearbejdet overgår til et professionelt gartnerfirma. Beløbsramme årligt kr. 35.000,00 inkl. moms. Motivation: I forbindelse med problemerne i havegruppen anbefaler bestyrelsen af denne nedlægges og arbejdet overføres til professionelle gartnere. Dette sikrer at de enkelte bede/træer/planter plejes på den korrekte måde. Større arbejder/indkøb skal fremover godkendes af generalforsamlingen.**
-

Bestyrelsesformand Morten Buch Sørensen præsenterede på bestyrelsens vegne kort forslaget og henviste til motivationen i indkaldelsen.

Forslaget medførte en kortere debat vedrørende det hensigtsmæssige i, at foreningen nedlægger Have-gruppen og bruger penge på et eksternt firma, når nu der er interesserede i ejendommen, der ønsker at løfte arbejdet med at passe haven.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet, idet 12 stemte imod, 8 stemte for og 6 hverken stemte for eller imod.

- f. Forslag fra bestyrelsen om, at såfremt havegruppen ikke nedlægges under dagsordenens pkt. 5e så foreslår bestyrelsen vedtagelse af regler for havegruppens virke som det følger af det med indkaldelsen omdelte bilag 4.**
-

Bestyrelsesformand Morten Buch Sørensen præsenterede på bestyrelsens vegne kort forslaget og henviste til de foreslåede regler for Have-gruppens virke optrykt i bilag 4 til indkaldelsen.

Der var umiddelbart stemning for at prøve den foreslåede model, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget, idet 18 stemte for og 8 hverken stemte for eller imod.

Som repræsentant i Have-gruppen valgtes Morten Buch Sørensen. De vedtagne regler vedhæftes nærværende referat som bilag 3.

- g. Forslag fra bestyrelsen om ændring af fremgangsmåde vedr. salg af tidligere lejelejligheder. Bestyrelsen ønsker at den gradvise nedskrivning af andelsværdien af tidligere leje-lejligheder afskaffes til fordel for at lejlighederne sættes til salg via mægler og til markedspris. Motivation: Det har vist sig umuligt at afsætte lejlighederne med det nuværende system. Da vi heller ikke med sikkerhed kan sige at priserne vil stige om 1-2 år ønsker vi at for solgt lejlighederne til markedspris.
-

Bestyrelsesformand Morten Buch Sørensen præsenterede på bestyrelsens vegne kort forslaget og oplyste, at den tidligere vedtagne ordning ikke har vist at fungere. Bestyrelsen foreslår derfor, at foreningen i stedet arbejder videre med at salg af de ledige lejeboliger.

Forslaget blev kort drøftet, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget, idet 25 stemte for og 1 hverken stemte for eller imod.

- h. Forslag fra bestyrelsen om etablering af ny ventilationsrør til tørretumbler i vaskeri, for optimal udnyttelse af vores tørretumbler. Beløbsramme kr. 38.000,00 inkl. moms. Motivation: I forbindelse med installeringen af den nye naturgas-tørretumbler blev det konstateret at vores udsugning ikke er ideel nok da den kun er konstrueret til en tumbler. For at få den fulde effekt af tumblerne bør der etableres en udsugning til hver, eller alternativt et større udsugningsrør på den eksisterende løsning. Dette kræver at der etableres et ekstra udsugningsrør i gården ved siden af det eksisterende, samt det der graves op og lægges nyt rør i jorden fra fyrkælderen under opgang D til haven.
-

Bestyrelsesformand Morten Buch Sørensen præsenterede på bestyrelsens vegne kort forslaget.

En andelshaver spurgte ind til, hvad en optimal udnyttelse af tørretumblerne indebærer, hvortil Morten Buch Sørensen oplyste, at den nuværende udsugning giver længere tørretid og hyppigere reparationer på maskinerne. Som det er nu skader tørretumblerne faktisk hinanden.

Efter nogen yderligere debat satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget, idet 19 stemte for, 1 stemte imod og 6 hverken stemte for eller imod.

- i. Forslag fra bestyrelsen om tilføjelse til husordenen vedr. brug af haven, da haven i stigende grad anvendes til sociale arrangementer.
-

Bestyrelsesformand Morten Buch Sørensen præsenterede på bestyrelsens vegne kort forslaget med henvisning til bilag 5, som optrykt til indkaldelsen.

Forslaget blev kort drøftet, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget med 23 stemmer for og 3 stemmer hverken for eller imod.

- j. **Forslag fra bestyrelsen om indkøb af ny tørretumbler til vaskeriet.** Bestyrelsen foreslå at der indkøbes en ny naturgas-tørretumbler til erstatning for den nuværende model til el. Beløbsramme kr. 50.000,00 inkl. moms. Motivation: den nuværende el-tørretumbler blev anskaffet brugt for 7 år siden, og det kan forventes at den derfor indenfor en kort årrække vil skulle udskiftes. Gas-tørretumblere har et 30-40 mindre forbrug end el tørretumblere, hvorfor foreningen vil kunne spare et anseligt beløb over de næste år ved en udskiftning allerede nu.
-

Bestyrelsesformand Morten Buch Sørensen præsenterede på bestyrelsens vegne kort forslaget.

Forslaget blev kort drøftet, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet idet 7 stemte for, 12 stemte imod og 7 stemmer hverken for eller imod.

k. Forslag fra Jeanette Sowe om støjisolering af vaskekælderen.

Jeanette Sowe præsenterede forslaget. Forslaget medførte en kortere debat, hvor særligt nogle enkelte andelshavere gav udtryk for, at der langt fra er nogen garanti for at et forsøg på støjisolering af loftet i vaskekælderen ville have den ønskede effekt. Det blev estimeret at en støjisolering vil koste ca. kr. 1.000,-/m² loft, svarende til kr. 20.000,- for ca. 20 m² loft.

På baggrund af debatten blev det med Jeanettes Soves accept foreslået at der laves en forundersøgelse af, hvorvidt det er muligt at støjisolere vaskekælderen bedre ved ny isolering af loftet, og såfremt det bekræftes så udføres en ny støjisolering.

Dirigenten satte det således ændrede forslag til afstemning. Forslaget blev vedtaget, idet 19 stemte for, 3 stemte imod og 4 hverken stemte for eller imod.

l. Forslag 1 – 7 fra Thomas Marius Hansen.

1. **I vedtægterne tilføjes, at andelshaverne til enhver tid kan bede om indsigt i foreningspapirer.**

Thomas Marius Hansen præsenterede kort forslaget, der var en gentagelse fra tidligere års generalforsamlinger.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet, idet 1 stemte for, 16 stemte imod og 9 hverken stemte for eller imod.

2. Det foreslås hermed, at ejendommen bliver udmeldt af Andelsbolighavernes Fællesrepræsentation (ABF). Et årligt medlemskab koster cirka 11-12.000Dkr.

Thomas Marius Hansen præsenterede kort forslaget, der var en gentagelse fra tidligere års generalforsamlinger.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet, idet 4 stemte for, 20 stemte imod og 2 hverken stemte for eller imod.

Som følge af det fremskredne tidspunkt på aftenen udskød generalforsamlingen behandlingen af de resterende forslag og overgik til behandling af dagsordenens pkt. 6.

6. Valg til bestyrelsen.

Som bestyrelsesformand for 1 år valgtes Morten Buch Sørensen. Som bestyrelsesmedlem for 2 år valgtes Tina Iversen. Som bestyrelsesmedlemmer for 1 år valgtes Lene Christensen og Jens Peter Skaarup.

Som suppleant for 1 år valgtes Casper Seider.

Bestyrelsen består herefter af:

1. Morten Buch Sørensen (formand), valgt den 11. januar 2011 for 1 år,
2. Kristine Holm Sjølander, valgt den 14. januar 2010 for 2 år,
3. Tina Iversen, valgt den 11. januar 2011 for 2 år,
4. Lene Christensen, valgt den 11. januar 2011 for 1 år,
5. Jens Peter Skaarup, valgt den 11. januar 2011 for 1 år,

Generalforsamlingen blev herefter suspenderet kl. 22.30 med henblik på senere genoptagelse for behandling af de resterende punkter:

- Dagsordenens pkt. 3 fsva. bemyndigelse for bestyrelsen til at nedsætte andelspriserne, såfremt den offentlige ejendomsvurdering falder.
- Dagsordenens pkt. 5, forslagene l3-7, 5m2, 5n1 og 5n3
- Dagsordenens pkt 7 eventuelt.

Dirigenten oplyste at generalforsamlingen vil blive indkaldt til genoptagelse ved omdeling af ny indkaldelse.

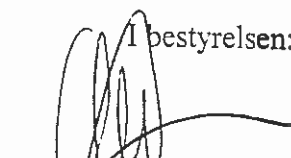
Intet yderligere at protokollere.

Som dirigent/referent:

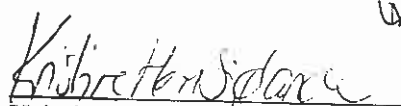
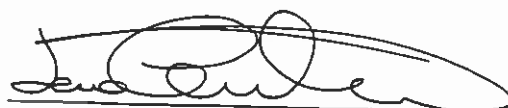
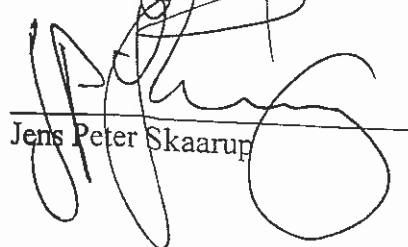


Thomas Rysgaard Rasmussen

I bestyrelsen:



Morten Buch Sørensen


Kristine Holm Sjølander
Tina Iversen
Lene Christensen
Jens Peter Skaarup

Bestyrelsens Beretning 2010 – A/B Sonninghus II – Bilag 1 til indkaldelsen af 27. december 2010

Indholdsfortegnelse

2010 - et på mange måder utilfredsstillende år.....	1
Organisatorisk – herunder havegruppen.....	1
Havegruppen.....	1
Bestyrelsen.....	2
Økonomi.....	2
Pengene fosser ud af statskassen.....	2
...og hvad gør vi ved det?.....	2
Ekstraordinære udgifter.....	2
Vaskeri.....	3
Porte.....	3
Vinter.....	3
Skift af vurderingsfirma.....	3
Andelshavernes forventninger og eget ansvar ved køb og salg.....	4
Manglende omtanke/respekt for andre beboere og fælles regler.....	4
En solstråle – eller et anfald af selvros (afhængig af øjnene).....	4

2010 - et på mange måder utilfredsstillende år

2010 var et år der bød på en række anderledes udfordringer, udover de sædvanlige vaskeri-regninger, vandskader, lidt hærverk og alment forfald.

Vi har haft udfordringer i forhold til salg af lejligheder og udlejning af erhvervslejemål, interne konflikter i bestyrelse og havegruppe, en langtidssygemelding af vores vicevært og portproblemer kombineret med de to strengeste vintre siden svenskerne stjal Skåne, Halland og Blekinge i 1658. Også i år har vi set at banale sager som udskiftning af en tørretumbler og betalingssystem kan udvikle sig til monumentale problemer.

Organisatorisk – herunder havegruppen.

Det blev et år hvor bestyrelsen startede med 5 valgte repræsentanter og 2 suppleanter - og endte med 3 repræsentanter, altså et frafald på 4 personer undervejs. 2 flyttede og 2 trak sig.

AB Sonninghus II har de sidste 12 år udviklet sig til at være en forening hvor der er en pæn udskiftning i medlemmerne. Det er vel ganske naturligt at den stund at vi hovedsageligt består af billige 2V lejligheder, og derfor tiltrækker unge mennesker, som flytter videre når der skal etableres familie, eller pengepungen kan finansiere et eller flere værelser ekstra.

Stadig er her en stamme af "gamle" andelshavere som kender hinanden gennem mange år – på godt og ondt. Den gode side af sagen er at de "gamle" sikrer en vis kontinuitet - den onde side er, at mange års samliv desværre kan udvikle konflikter. Vi har bl.a. set det i forbindelse med haven.

Havegruppen

Bestyrelsen følte at det var på tide at få stoppet konflikten omkring haven, da vi ikke længere havde overblik over hvem der egentlig repræsenterede havegruppen, og hvilke beslutninger der var konsensus omkring. Derfor suspendede vi havegruppen i sommers, og samtidigt smækkede vi så at sige kassen i.

Vores information omkring dette medførte at de involverede parter – på begge sider – følte sig anklaget og mistænkeliggjort. Vores korte svar i den forbindelse er, at ingen er eller vil blive anklaget for noget. Dette handler om at vi som bestyrelse skal have styr på butikken - den nuværende konstruktion giver os desværre ikke anden mulighed end at suspendere havegruppens videre arbejde, når der opstår situationer som i sommers.

Bestyrelsens forslag vedr. gartnerhjælp/klare haveregler skal ses i dette lys

Bestyrelsen

Det skal heller ikke være en hemmelighed at der internt i den oprindeligt valgte bestyrelse absolut ikke har været enighed om hvordan bestyrelsesarbejdet varetages og hvilke initiativer man kan iværksætte. Det har medført at vi endnu engang har en formand som andelshaverne ikke har valgt, men som derimod er fundet via nykonstituering i bestyrelsen. Det er absolut ikke en ideel eller tilfredsstillende situation. Såfremt denne "tradition" fortsætter risikerer vi at skræmme folk fra at deltage i det organisatoriske arbejde, og derved reelt opnår en art organisatorisk ind-avl.

Som nyere andelshaver kan det være noget af en mundfuld at komme ind i det organisatoriske arbejde i foreningen, og de gamle konflikter gør det ikke nemmere.

Bestyrelsen vil derfor opfordre til at gamle konflikter lukkes, og at nyere andelshavere deltager i det organisatoriske arbejde, så "de gamle" kan få mod- og medspil til gavn for foreningens videre udvikling. En forslag kunne være en forretningsorden, som klart definerer bestyrelsens beføjelser, arbejde og arbejdsbetingelser.

Økonomi

Pengene fosser ud af statskassen...

I skrivende stund har vi præsteret et underskud på kr. 163.000 kr. mod budgetteret 68.000 kr. Det er selvsagt ikke tilfredsstillende at ramme 100.000 kr. ved siden af. Den store difference skyldes først og fremmest tre forhold:

1. Manglende lejeindtægter for 2 erhvervslejemål og 3 lejligheder i det meste af regnskabsåret samt udgifter til el og varme i disse lejemål. Det har betydet manglende leje-indtægter på ca. 100.000 kr. og ekstra udgifter på 13.000 på el og varme
2. Øgede udgifter til løbende vedligehold på 75.000 kr. Dette skyldes hovedsageligt VVS arbejde, hvor af en del relaterer sig til løbende vedligeholdelse af badeværelser.
3. Kassedifference på 9.000 kr. der skyldes en arv fra tidligere bestyrelser som desværre først er blevet bogført i år. Differencen skyldes et indbrud i bestyrelseslokalet og at kassen der opbevaredes i lokalet blev stjålet.

Ovenstående øgede udgifter på ca 200.000 kr. opvejes af øgede indtægter i vaskeriet, og færre udgifter til Ejendom, administration og bestyrelse, så vi alt rammer ca 100.000 ved siden af det budgetterede.

...og hvad gør vi ved det?

Salgsproceduren for de 3 lejligheder har efter bestyrelsens overbevisning hæmmet salget, da prisen har været sat urealistisk højt. Bestyrelsen har derfor foreslået at ledige leje-lejligheder fremover sælges via mægler og

til markedspris, for at reducere liggetiden så at sige. Med hensyn til erhvervs lejemålene har vi pr. 1. januar lejet 52J ud, og har flere der er interesserede i 52A. Problemet er at vi er presset på m2 prisen, og at markedet så at sige er lejernes. Det er derfor en nøje overvejning af hvor langt vi kan gå ned i pris på det ledige lejemål jf de allerede udlejede.

Da vi stadig ser en interesse for 52A, og betragter vores udbudspris som et absolut minimum, har en yderligere reduktion af m2 prisen ikke været på tale.

Med hensyn løbende vedligehold forventer vi at se en nedgang i dette da foreningen nu har vedtaget nye vedlighedsregler der pålægger andelshaveren en større vedlighedspligt. Ligeledes forventes udgifter til kloak-arbejde at falde såfremt kloak renoveringen påbegyndes.

Ekstraordinære udgifter

Bestyrelsen ønsker at knytte to kommentarer til dette.

- 1) Asfalteration. Reparationen er iværksat uden bestyrelsens godkendelse, af hverken opstart eller tilbud. Eftersom arbejdet var blevet udført da bestyrelsen første gang blev forelagt en faktura, er denne betalt efter rådgivning af administrator. Asfaltarbejdet er i direkte modstrid med Generalforsamlingens beslutning om at vente med at iværksætte asfaltarbejder, så de kan koordineres med evt. kloakarbejde, hvor asfalten alligevel skal brydes op.
- 2) Istandsættelse af erhvervslokaler. Lokalerne – særligt 52J – var i en meget sørgelig forfatning. I den forbindelse har det været nødvendigt at få malet, lagt nye gulve, ordnet kloak og lovliggjort EL i lokalerne for i alt ca. 150.000 kr. Af disse fremgår de 90.000 i perioden for dette regnskab.

Vaskeri

En farce har udspillet sig omkring vores vaskeri. Vi har via Miele indkøbt et nyt betalingssystem, som tilmed også fungerer som reservationssystem og sikrer at maskinerne ikke kan anvendes efter vasketidens ophør. Det skulle have været etableret september, men er først i skrivende stund ved at blive etableret. Forklaringerne på forsinkelsen har været mange og skiftende. Vi gav derfor Miele i december en sidste frist til at etablere systemet inden generalforsamlingen. Etableringen er nu i fuldt sving.

Endvidere er indkøbt en ny Gas-tørretumbler og jo - lugten er noget anderledes end ved en El-tumbler, men sådan skal det være.

Porte

2010 har været portenes år. Portene larmer, virker ikke, er forkert dimensionerede, har fået skiftet motor to gange – der har været mange klager over portene. Vi har forsøgt over foråret at tilpasse portene så de generede mindst muligt, og ikke mindst sørget for at de fungerede, - og det forsøger vi stadig. Vi kan frygte at portene kommer til at koste dyrt i vedligehold. Portene har i indeværende regnskabsår kostet os 110.000 kr.

Heraf udgør selve etableringen 65.000 kr og beslag på murværket 35.000 kr. - altså 90.000 kr. i etableringsomkostninger. De resterende 10.000 kr. er løbende vedligehold fra 1. januar til 30. september 2010 - eller ca 1.100 kr./md. Bestyrelsen har ingen grund til at tro at vedligeholdelsesudgifterne til portene skulle falde, da det største problem er portenes konstruktion og dimensionering.

Vinter

Vintersæsonen startede tidligt i 2010 og var i gang igen allerede i november. Snerydning ved Viceværtens fravær foretages af Ørestadens Ejendomsservice. De forsøger så godt som muligt at følge med, men enkelte dage har vi måtte vente lidt før rydningen kom i gang.

Vintersæsonens hårdhed har givet ekstra udfordringer som f.eks. istapper. Vi har indkøbt afspærrings grej, og

håber at alle vil varsko hvis der skal spærres af rundt omkring på ejendommen.

Skift af vurderingsfirma

I bestræbelserne på at gøre proceduren ved køb og salg så smidig som mulig, har vi valgt at skifte vurderingsfirma fra EKJ til Focus 2. Tanken var at flytte så meget som muligt af arbejdet ved salg fra bestyrelsen til sælger/køber/mægler og administrator/vurderingsfirma, for ad den vej at minimere evt. flaskehalse. Vores opfattelse er at meget endnu kan blive bedre, og at det er et område vi skal fokusere mere på i det nye år. Køb og salg er en tidsrøver for bestyrelsen, og er samtidigt omgivet af en stor utålmodighed hos køber og sælger.

Andelshavernes forventninger og eget ansvar ved køb og salg.

Vi har oplevet et stigende pres/forventning i forbindelse med køb og salg. Mange har en urealistisk opfattelse af hvor hurtigt et salg kan gennemføres. Først og fremmest beder vi alle respektere at arbejdet udføres i fritiden. Har man f.eks. foretaget ombygninger/ændringer som kræver såvel bestyrelsens som kommunens godkendelse, men hvor disse ikke er indhentet, vil det forlænge processen. Så uanset om man står med en køber på hånden så er der en række praktiske ting der skal ordnes. Det bedste er at afstemme ens forventninger med bestyrelse og administrator inden et salg.

Manglende omtanke/respekt for andre beboere og fælles regler.

Det sidste års tid har budt på episoder hvor omtanken eller respekten for det fælles, virker som for kraftigt nedadgående. Vi vil derfor ganske stiltødt minde om at vi en fælles forening med fælles spilleregler, som gælder for alle til glæde for alle, hvis alle overholder dem.

Så når bestyrelsen f.eks. beder om at man sætter en hvid strip på sin cykel, er det ikke for at genere nogen, men derimod for at skabe mere plads til vores allesammens cykler.

Når vi henstiller til at parkeringsreglerne overholdes, er det derfor *heller ikke* en opfordring til at man ugen efter parkerer sin Opel/Peugot/Toyota ulovligt i baggården

Det samme kan siges om overholdelse af vasketider, opbrydning af porte, booking af gården/bunker, advisering af fester, parkering i for og baggård osv. osv.

En solstråle – eller et anfald af selvros (afhængig af øjnene).

En solstråle - synes vi selv - er informationsniveauet fra bestyrelsen til andelshaverne.

Vi har for første gang i lang tid fået sendt (flere) nyhedsbreve ud til alle beboere. Dette kombineret med den mere uskønne men virksomme opslags-kommunikation, gør at vi føler at det generelle informationsniveau er på et acceptabelt niveau. Nogle har sikkert boet andre steder hvor niveauet er højere, men i en Sonninghus'k kontekst er det faktisk ret flot.

Endvidere har vi fra starten i februar 2010 bestræbt os på at svare på henvendelser via mail så hurtigt som muligt. Også dette mener vi at have gjort tilfredsstillende.

Det er ikke altid vi giver det svar man ønsker sig, men vi forsøger at svare bedst muligt. Der har været smuttere i årets løb, og selvom vi absolut skal gøre hvad vi kan for at undgå det, vil det desværre nok altid forekomme i forbindelse med frivilligt arbejde

23. december 2010

Overslag over kloakrenovering i A/B Sonninghus II

A. Omkostninger (alle beløb er inkl. moms).

	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4	Model 5
1. Håndværkerudgifter:					2.500.000
2. Uforudsete udgifter (10% af pkt. 1)					250.000
3. Teknikerbistand (13 % af pkt. 1 og 2)					358.000
4. Præmie entreprisforsikring, tinglysningsomkostninger m.v. for nyt lån samt advokatsalær (i alt 6 % af pkt. 1-3)					186.000
5. Samlet udgift inkl. moms					3.294.000
6. Forbrug af likvide midler					-1.000.000
7. Omkostning til lånefinansiering					2.294.000

B. Betydning for forboligafgiften

	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4	Model 5
Låneydelse, 30-årigt kontantlån med fast rente og afdrag, ydelse ca. 7,5 %:					172.050
Nødvendig forhøjelse af boligafgift. Årlig indtægter udgør p kr 2.822.000					6,10%

Såfremt foreningen sælger ledige lejeboliger i løbet af året vil provenuet kunne benyttes til betaling af kloakprojektet.

C. Betydning for andelspriserne

Projektet vurderes ikke at indeholde nogen forbedring ejendommen, men må betragtes som ren vedligeholdelse. Omkostningerne ved projektet vil derfor have en negativ betydning for formuen.

Andelene i foreningen er aktuelt prissat med en margin i forhold til maksimalt mulig priser på ca. kr. 16,0 mio. Projektet for således isoleret set ikke betydning for de maksimalt mulige andelspriser. Et fald i den offentlige ejendomsvurdering vil dog tillige influere på formuen, og dermed kan projektet få betydning for andelspriserne.

København d. 23. december 2010

Thomas Rysgaard Rasmussen, adv.

Reglement for havegruppen

Havegruppen er i alle sammenhænge underlagt generalforsamlingen og bestyrelsen.

Generalforsamlingen vælger en havegruppe-repræsentant.

Arbejdsområder:

Havegruppens opgave er at pleje og passe de grønne arealer på ejendommen.

Havegruppe foreslår nyanskaffelser og omplantninger til bestyrelsen, som forestår den endelige godkendelse.

Havegruppen foretager *ikke* arbejder af håndværkmæssig karakter som f.eks. VVS, EL, murer- og tømrerarbejde, dette *skal* foretages af autoriserede håndværkere. Undtaget er dog etablering af nye (høj)bede og reparation af de eksisterende.

Møder:

Denne repræsentant indkalder ved skriftligt opslag i opgangene med mindst en uges varsel og senest 1. marts til havegruppe møde. Mødet er åben for alle beboere. På dette møde fastlægges arbejdsplan for havegruppen, herunder fastlægges yderligere havegruppe møder. Havegruppe møder indkaldes skriftligt via opslag i opgangene med mindst en uges varsel. Mindst 3 beboere eller bestyrelsen kan til enhver tid kræve at der indkaldes til havegruppe møde.

Referat af beslutninger:

Havegruppe repræsentanten ophænger senest en uge efter mødet via opslag et referat i opgangene samt fremsender et til bestyrelsen, hvor alle beslutninger fremgår. Ligeledes fremgår mødedeltagere med navns nævnelse af referatet.

Godkendelse:

Bestyrelsen godkender skal godkende alle beslutninger fra Havegruppen, herunder arbejdsplaner, og økonomi -FØR arbejdet kan påbegyndes.

Al pleje af bede/træer/buske skal foretages under hensyntagen til professionelle foreskrifter. Bestyrelsen sørger for der fremskaffes relevant litteratur om pleje af haver, som via repræsentanten stilles til rådighed for Havegruppen.

Regnskab:

Bestyrelsen fører regnskab med udgifterne til Havegruppen. Alle udgifter skal på forhånd godkendes af bestyrelsen, således kan udlæg ikke accepteres førend de er godkendt af bestyrelsen.

Bestyrelsen skal sørge for indkøb af hvad Havegruppen måtte ønske der har bestyrelsens godkendelse.

Motivation: På baggrund af de opslidende konflikter der har været vedr. havegruppen ønsker bestyrelsen at ansvar, arbejdsområder, arbejdsmåder, medlemsregler og økonomi tydeliggøres. Dette sker for at løfte ansvaret for driften af haven/gården væk fra en udefineret gruppe uden et regelsæt og tilbage til bestyrelsen/Generalforsamlingen. På den måde kan både bestyrelsen og generalforsamling bedst kontrollere og sikre ansvarsforhold.

(Endeligt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 11. januar 2011).