

Referat fra ordinær generalforsamling i A/B Søpassagen

År 2015, den 25. november, kl. 19.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i A/B Søpassagen i foreningens fælleslokale på adressen Søpassagen 18, st. tv.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og 2 stemmetæller
2. Bestyrelsens beretning.
3. Lokaleudvalgets beretninger.
4. Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Forslag fra bestyrelsen

Forslag A: Forslag om vedtægtsændring i forbindelse med altanernes vedligehold og finansiering. Forslaget stilles til endelig vedtagelse.

Ændring af vedtægternes § 9 - nyt punkt 9, stk. 2:

For de andelshavere der har altan opkræves sammen med boligafgiften et særforbedringstillæg. Særforbedringstillæg betragtes som pengepligtigt.

Ændring til vedtægternes § 10 - nyt punkt 10, stk. 5:

Vedligeholdelse af altaner såvel indvendigt som udvendigt påhviler andelsboligforeningen.

7. Valg af bestyrelse.
Bestyrelsen opfordrer nye og gamle andelshavere til at stille op til bestyrelsen, der er meget spændende arbejde at involvere sig i, og man får medbestemmelser i mange af foreningens sager.

På valg er bestyrelsesposterne for (Formand)Andreas Nygaard Madsen, Mikkel Georg Schultz, Jacob Holm, Louise Linde og Jonatan Selsing, alle for en periode på 2 år.

Andreas Nygaard Madsen, Mikkel Georg Schultz, Jacob Holm og Jonatan Selsing stiller op til genvalg.

Ann-Mari Berthelsen og Cecilie Koch Olsen stiller op til valg.

8. Valg af suppleanter. På valg er posterne for Peter Jensen og Ann-Mari Berthelsen, begge for en periode på 1 år. Peter Jensen stiller op til genvalg.

9. Valg af lokalelaug, terrasselau, plantelaug, badeudvalg.

10. Valg af gårddag. – Bestyrelsen foreslår 16. april 2016.

11. Valg af administrator.

12. Valg af revisor.

13. Eventuelt

Ad 1 – Valg af dirigent, referent og 2 stemmetællere.

Formanden Andreas Nygaard Madsen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt Gustav Skov Hansen fra DATEA, og som referent blev valgt Merete Jørgensen fra DATEA.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 31 andelshavere ud af i alt 87, heraf 3 ved fuldmagt.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Formanden Andreas Nygaard Madsen fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat. Blandt punkterne var:

- Året havde budt på mange arrangementer med både fastelavnsfest, gårddag, plantedage og den nye tradition høstfest. Der satses på fleres sociale arrangementer i 2016.
- De sidste 5-6 år havde budt på mange byggesager, som bl.a. var blevet sat i gang på baggrund af miljøhandlingsplanen. Solceller var blevet sat op på taget, faskinen var blevet lagt i gården og vaskemaskinerne var skiftet ud. Vinduerne mod gaden var blevet skiftet, og facaden havde fået en opfriskning.
- Antallet af regnvandstønder i kælderen var blevet udvidet fra 15 til 25, og de dækkede nu omkring halvdelen af vaskeriets vandforbrug.
- Solcellerne havde produceret ca. 38.000 kWh, hvilket var lidt mindre end sidste år, og det skyldtes naturligvis det dårlige sommervejr.
- De første altaner var blevet sat op i 2013, og først i december 2015 gik den næste etape i gang. Når altanerne er på plads, vil de nye altanejere blive opkrævet et særforbedringstillæg.
- Udbyder af både internet og tv var blevet skiftet ud, så det nu var Novo Matrix, der stod for internet, og Boxer, der stod for tv. I forbindelse med skiftet havde det været nødvendigt også at skifte dørtelefonerne, fordi det tidligere havde været samme udbyder.

- Nøglesystemet var blevet udskiftet med et nyt for at undgå ubudne gæster. Ekstra nøgler kan købes inden bestyrelsesmøderne for 100 kr. pr. stk.
- Faskinen havde flere gange haft problemer med at komme af med regnvandet på grund af et lag af massivt ler, som regnvandet havde svært ved at trænge igennem. Rådgiveren havde påtaget sig ansvaret, og man ventede nu på afslutningen af forsikrings sagen.
- Planteudvalget arbejdede på en plan om etablering af vandingsanlæg, så der ikke hver dag i løbet af sommeren var beboere, der skulle ud og vande.
- Stor tak til vicevært Filip Dahlin og hans sommerferieafløser for det gode arbejde.

Der blev efterfølgende spurgt til det grønne tag på badehuset. De grønne planter var blevet lagt op i store plader, og der var blevet valgt planter, som skulle kunne klare sig i det skyggefulde område af gården.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 – Lokaleudvalgets beretninger.

Fælleslokalet kørte godt med mange udlejninger. I løbet af året var der blevet indkøbt nye stole, og man var på jagt efter et nyt anlæg, der både kunne være til glæde for brugerne af fælleslokalet og for fælleslokalets nærmeste naboer.

Ad 4 – Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2014/15, som viste et underskud på kr. 160.204 og en uændret andelskrone på kr. 265,03.

Dirigenten forklarede, at ændringen i boligafgiften og lejeindtægten skyldtes salg af en lejebolig, og at der ikke var tale om en stigning i boligafgiften.

Han kunne derudover oplyse, at udgiften Vedligeholdelse, løbende primært dækkede over udbedringerne af facaden, udskiftningen af døre og det nye nøglesystem, mens udgiften Administrationsomkostninger ikke alene indeholdt administrationshonoraret men også dækkede over den rådgivning, der havde været nødvendigt i forbindelse med de mange byggesager.

Årsregnskabet for året 2014/15 blev godkendt og andelskronen fastsat til kr. 265,03.

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

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2015/16, som indebar en uændret boligafgift.

De andelshavere, der fik opsat altan i løbet af vinteren 2015/16, ville blive opkrævet et særforbedringstillæg, når projektet var færdigt, men fordi man ikke var helt sikker på, om tidsplanen kunne holde, havde man valgt ikke at budgettere med den nye indtægt.

Udgiften til trappevask var steget i forhold til tidligere, fordi der var blevet skiftet leverandør, og der i den forbindelse var blevet foretaget en grundig hovedrengøring.

Dirigenten oplyste, at der desværre var en fejl i budgettet, og at posten Anden renholdelse ikke skulle have været på 0 kr. men på 25.000 kr. Årets resultat inden afdrag på prioritetsgælden ville derfor blive 204.500 kr. i stedet for som oplyst i budgettet 229.500 kr.

Budgettet for året 2015/16 blev herefter vedtaget.

Ad 6 – Forslag fra bestyrelsen.

Ad 6.A – Endelig vedtagelse af tilføjelse til vedtægterne med ny § 9, stk. 2 og § 10, stk. 5.

§ 9, stk. 2 var en formel vedtagelse af den praksis, der var i foreningen om, at de andelshavere, der havde fået opsat altan, betalte et særforbedringstillæg. § 10, stk. 5 var en præcisering af, at foreningen stod for vedligeholdelsen af altanerne, og det lå i tråd med, at der blev betalt særforbedringstillæg, som både dækkede udgifterne lånet til altanerne og til vedligeholdelsen af dem.

Dirigenten mindede om, at begge forslag var blevet vedtaget på generalforsamlingen 26. november 2014, men da der ikke havde været repræsenteret 2/3 af alle andelshavere på den generalforsamling, havde forslaget kun kunnet vedtages foreløbigt. Det kunne nu vedtages med et flertal på 2/3 af de repræsenterede andelshavere, uanset hvor mange andelshavere, der var repræsenteret på generalforsamlingen.

Vedhåndsoptælling blev forslaget enstemmigt og endeligt vedtaget med 31 stemmer for.

Ad 7 – Valg af bestyrelse.

På valg som formand var Andreas Nygaard Madsen for to år, og han var villig til genvalg. Som bestyrelsesmedlemmer var Mikkel Schultz, Jacob Holm og Jonatan Selsing på valg for to år. Alle tre var villige til genvalg. Ann-Mari Berthelsen stillede op som nyt bestyrelsesmedlem for to år. Alle blev valgt ved fredsvalg.

Ad 8 – Valg af suppleanter.

På valg var 2 suppleantposter for 1 år. Til posterne blev Peter Jensen og Cecilie Koch Olsen begge blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

	På valg
Bestyrelsesformand Andreas Nygaard Madsen	2017/18
Bestyrelsesmedlem Mikkel Georg Schultz	2017/18
Bestyrelsesmedlem Jacob Holm	2017/18
Bestyrelsesmedlem Ann-Mari Berthelsen	2017/18
Bestyrelsesmedlem Frederik Bartels	2016/17
Bestyrelsesmedlem Anna Gulmann	2016/17
Bestyrelsesmedlem Anders Simmelkiær	2016/17
Bestyrelsesmedlem Mikkel Gudmundsson	2016/17
Bestyrelsesmedlem Jonatan Selsing	2017/18
Bestyrelsessuppleant Peter Jensen	2016/17
Bestyrelsessuppleant Cecilie Koch Olsen	2016/17

Ad 9 – Valg af lokaleaug, terrasselaug, pantelaug, badeudvalg.

For alle laug og udvalg var der genvalg fra sidste generalforsamling.

Lokalelaug: Katrine Lytting

Terrasselaug: Jeanne Rosenvinge

Planteudvalg: Anne- Mari Bertelsen, Anette Hestlund, Amalie Holm, Jeanne Rosenvinge, Maria Christensen, Maria Auchenberg, Amanda Kallenbach, Malene Mouritzen og Radomir Larsen.

Badeudvalg: Lis Frederiksen og Filip Dahlin.

Ad 10 – Valg af gårddag – Bestyrelsen foreslår 16. april 2016.

Forårets gårddag blev fastsat til dronningens fødselsdag, søndag 16. april 2016.

Ad 11 – Valg af administrator.

DATEA AS blev genvalgt som administrator. Dirigenten takkede på vegne af DATEA AS

Ad 12 – Valg af revisor.

GLB Revision blev genvalgt som revisor.

Ad 13 – Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Lejeboligen: Det var den sidste lejebolig, der var blevet fraflyttet, som p.t. stod tom. Skattereglerne sagde desværre, at når den sidste lejebolig blev solgt, skulle der betales ophørsbeskatning, og bestyrelsen var i samarbejde med administrator og revisor ved at finde ud af, om det kunne svare sig rent økonomisk at sælge lejeboligen, eller om ophørsbeskatningen ville overstige indtægterne ved salget. Arbejdet gik ikke så hurtigt, fordi man skulle finde skatteopgørelser for de sidste 20 år, inden regnestykket kunne laves færdigt.
- Cykeltyverier: På foreningens facebookside var der flere gange blevet skrevet om cykeltyverier, og der blev derfor kraftigt opfordret til, at man lukkede og låste døre og porte, og at man holdt øje med, hvem man lukkede ind. Porten til gården var blevet forstærket for at forbedre sikkerheden.
- Ting til bytte: I stedet for at stille ting i porten, som andre måske kunne få glæde af, blev der opfordret til, at man satte et opslag på foreningens facebookside, når man havde ting, som andre kunne få glæde af. Der blev samtidig opfordret til, at der ind imellem blev ryddet op i de ting, der stod i porten.
- Hjemmeside: Projektet var gået i stå, fordi der ikke var nogen i bestyrelsen, der havde kompetencerne til at oprette en hjemmeside for foreningen, som kunne alle de ting, som man ønskede sig. Hvis nogen kan hjælpe med oprettelsen, må de meget gerne henvende sig til bestyrelsen.

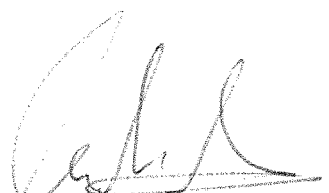
Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 20.30 og takkede for god ro og orden.

Kgs. Lyngby, den



Som dirigent: Gustav Skov Hansen


København, den 11/1-16



Andreas Nygaard Madsen



Mikkel Georg Schultz




Jacob Holm




Ann-Mari Bertehelsen




Frederik Bartels




Anna Gulmann



Anders Simmelkiær



Mikkel Gudmondsson



Jonatan Selsing

Beretning fra AB Sjøpassagens bestyrelse 2015



- 1. Bestyrelsen**
- 2. Rådgivning for AB Søpassagen**
- 3. Salg, sammenlægning og venteliste**
 - 3.1. Salg
 - 3.2. Sammenlægning
 - 3.3. Venteliste
- 4. Vedligeholdelse**
 - 4.1. Faskine inde i gården
 - 4.2. Fugt i kælderen
- 5. Administration**
 - 5.1. Administrator
 - 5.2. Revisor
- 6. Miljø**
 - 6.1. Solceller og elproduktion
 - 6.2. Regnvandsanlæg
 - 6.3. Tagterrasse
 - 6.4. Team Grønne Fingre
 - 6.5. Ekstern formidling
- 7. Økonomi og regnskab**
- 8. Diverse**
 - 8.1. Vicevært
 - 8.2. Kommunikation
 - 8.3. Altaner
 - 8.4. Vaskeri
 - 8.5. Fællesarrangementer
 - 8.6. Istandsættelse af hovedtrapper
 - 8.7. TV, internet og dørtelefoner
 - 8.8. Rengøring

1. Bestyrelsen

2015 har været et roligt år i Søpassagen. Den sidste del af energirenoeringen er færdig, og de nye flotte opgangsdøre mod gaden pynter og holder på varmen i opgangene. Vi har også fået nye hovednøgler samt dørtelefoner, der har fulden facaderenoeringen mod gaden. Det hele er forløbet efter planen og blev færdiggjort i foråret, så vi har kunnet nyde planterne og solen uden byggelarm. Derudover har vi fået det nye super hurtige og billige internet sammen med et opdateret antenneanlæg, så kanalvalg er frit for den enkelte.

2016 kommer til at starte larmende, da vi i december 2015 går i gang med 2. altanprojekt, hvor der skal sættes 8 nye altaner op mod gården. Vi har også et stort affugtningsforsøg i kælderens under opgang 51. Dette kommer der også svar på i starten af 2016.

Vores Miljøhandlingsplan kendt som "Model Søpassagen" er nu gennemført, og vi har igen som i 2014 sparet meget CO₂ samt sparet på "drikkevandet" i vaskeriet. Efter ændringen af el-leverandør i 2014 til billigere strøm til alle er, vi nu blevet 100% CO₂-neutrale, da den strøm, vi køber, kommer fra vindmøller i Danmark. Solcellerne på taget har som sidste år genereret ca. 38.000 kWh strøm, hvilket er lidt mindre end sidste år og skyldes den dårlige sommer. Solcellestrømmen dækker mere end strømmen på fællesområderne, og alle beboere har derfor fået et nedslag på el-prisen. Vi har derudover igen opsamlet og brugt ca. 100.000 liter regnvand i vaskeriet i 2015. Vi udleder derved ikke så meget regnvand til kloaksystemet, da den regn, der falder på halvdelen af taget, bliver opsamlet i vores regnvandstønder og derefter brugt i vaskeriet. Regnvandsopsamlingsanlægget fungerer rigtig godt. Den anden del; regnvandsnedsivningen til grundvandet (faskinen) der blev anlagt i 2011 og ligger under cyklerne i gården har vi arbejdet på at få undersøgt, da den ved større regnmængder har vist sig at være for lille. Faskinen er desværre blevet anlagt på grundlag af fejlagtige udregninger fra vores rådgiver MOE A/S. De har vedkendt sig deres rådgiveransvar, og deres forsikringselskab har forelagt en plan, så vi kan afkoble faskinen og igen komme på kloaknettet.

Vores store tagterrasse på 150 m² blev igen flittigt brugt i 2015, og Søpassagens beboere har komme hinanden ved over den store gasgrill og de grønne planter på trods af en lidt dårlig sommer. Vi håber meget, at alle igen i 2016 vil få lidt jord under neglene eller vande lidt, når det er nødvendigt. Hvis du møder op til plantedagene, får du stor indflydelse på, hvad der skal dyrkes i krukke og plantekasserne på gaden og på taget.

De særlige fokusområder for 2016 bliver:

- Færdiggørelse af altanprojekt 2 - forår 2016.
- Afslutning af forsikrings sagen vedrørende faskinen - forår 2016.
- Evaluering af affugtningsanlæg under opgang 51 - forår 2016.
- Fornyelse af plantekasserne på gaden - sommer 2016.
- Årshjul for anlæggene og løbende vedligeholdelse.

Vi efterlyser altid aktive beboere, der gerne vil gøre en forskel. Det kan f.eks. være i bestyrelsen eller i et lille udvalg, der udfører et beboerprojekt eller giver en hånd med til vanding og pasning af planter. Hvis du har en god ide til ændringer eller forslag til sociale tiltag, der gavner os alle, så kontakt endelig bestyrelsen. Meld dig ind i bestyrelsen, så kan du være med til at føre vores fælles visioner videre og gøre en forskel - der er altid brug for nye input og friske ideer og øjne.

Kom og vær med!

Med venlig hilsen Bestyrelsen

2. Rådgivning for AB Søpassagen

Datea

DATEA A/S
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
<http://www.datea.dk/>

A/B Søpassagens ejendomsadministrator.

ABF

Andelsboligforeningernes Fællesorganisation
Vester Farimagsgade 1, 8. sal
postboks 239
1501 København V
<http://www.abf-rep.dk/>

Varetager de private andelsboligforeningers interesse samt fremmer udbredelsen af den private andelsbolig som boform.

a4 arkitekter og ingeniører a/s

Kontaktperson: Jesper Thomsen
Gladsaxevej 104
2860 Søborg

Står for teknisk rådgivning i forbindelse med altanprojekt, vindueprojekt og øvrige løbende rådgivning om ejendommen.

Arkitektfirmaet Friborg-Lassen a/s

Kontaktperson: Henrik Lind
Vesterbrogade 124B
1620 København V
tel: +45 33 25 44 00
www.friborg-lassen.dk

Står for vurderingsrapporter i forbindelse med salg af lejligheder.

3. Salg, sammenlægning og venteliste

3.1. Salg

I det forløbne regnskabsår har salgsgruppen solgt 4 lejligheder i AB Søpassagen.

Søpassagen 10, st.tv.

Søpassagen 12, st.tv.

Søpassagen 12, 5. th. (lejelejlighed)

Sortedam Dossering 51, 5. th.

Hjertelig velkommen til de nye andelshavere i Søpassagen 10, st.tv. og Søpassagen 12, st.tv.

Andelsboligforeningen består aktuelt af:

87 andelslejligheder

1 lejelejlighed

Fælleslokaler/-bad, kontor og vaskeri

Vi arbejder intenst på at få klarlagt, om vi kan sælge den sidste lejelejlighed i nr. 6, st.tv., men det kan udløse nogle skattemæssige konsekvenser, som vi i samarbejde med SKAT, vores nuværende revisor, tidligere revisor og DATEA er ved at få klarlagt.

3.2. Sammenlægning

I det forløbne år har der været 0 sammenlægninger.

Af de 87 andelslejligheder AB Søpassagen består af, er de 42 sammenlagte, hvoraf 3 er trippel-lejligheder.

3.3. Venteliste

Der findes pt. fire forskellige ventelister. Der er her tale om én ekstern venteliste, samt interne ventelister til enkelte, dobbelt og trippellejligheder.

Beboere i AB Søpassagen kan efter eget ønske blive skrevet op på de interne ventelister. Det er muligt at være skrevet op på flere lister, samt at vælge hvilke etager og opgange man ønsker at være skrevet op til.

Den eksterne venteliste har været åben i 2014 og 2015, men er blevet lukket i september 2015. Der står pt. ca. 175 personer på den eksterne liste.

DATEA varetager både den eksterne og de interne ventelister og kan derfor kontaktes, hvis man ønsker at få oplyst sin plads på listerne, eller såfremt man ønsker at blive skrevet op.

4. Vedligeholdelse

4.1. Faskine inde i gården

Faskinen i gården har ved flere lejligheder vist sig at være fyldt op og bestyrelsen har indgivet en klage til Moe der har stået for forundersøgelserne. Vores faskine der blev anlagt i 2011 og ligger under cyklerne i gården. Faskinen har desværre vist sig at være anlagt på grundlag af fejlagtige udregninger fra vores rådgiver MOE A/S. De har vedkendt sig deres rådgiveransvar og deres forsikringsselskab er kommet op med en plan så vi kan afkoble faskinen igen komme på kloaknettet. Vi forventer at sagen afsluttes forår 2016.

4.2. Fugt i kælderen

I slutningen af året 2014 satte Dry-Tech et anlæg op i kælderen under Sortedam Dossering nr. 51, hvor fugtniveauet var højest af de målinger vi foretog ved gennemgang i kældrene. Anlægget benytter elektrisk osmose og skal via elektrisk ladning forhindre at fugten trækker op i murværket nær etage-adskillelsen. Vi har indgået en kontrakt med Dry-Tech, hvor vi kun skal betale for anlægget, hvis det kan nedbringe fugtniveauet til under 10% ved forskellige målepunkter i kælderen, hvor den højeste måling var 27%. Hvis anlægget fungerer som tilsigtet kan vi undersøge om andre områder i Søpassagen har brug for affugtning.

De sidste målinger udført i oktober viser stor effekt med reduceret fugt og hvis det fortsætter med samme kadence ser det ud til at målene nåes pr. 4. december, hvor slutmålingen finder sted. Målinger bliver sideløbende udført af Teknologisk institut i vores kælder, da de er ved at undersøge effekten af teknologien i forskellige typer byggeri. På den måde fungerer Teknologisk Institut også som kvalitetskontrol for os.

5. Administration

5.1. Administrator

På den ordinære Generalforsamling november 2014 blev DATEA genvalgt som foreningens administrationsselskab.

I det forgangne år har vi haft et godt og tillidsfuldt samarbejde med vores daglige administrator, Pamela Jacobsen (e-mail: pwj@datea.dk) og Gustav Skov Hansen (e-mail: gsh@datea.dk).

Vi har i det forgangne år også benyttet os af DATEA's økonomiske rådgivning omkring miljøvindues- og altanprojektet, ligesom vi også har benyttet os af DATEA's juridiske rådgivning.

Bestyrelsen er generelt tilfreds med den daglige administration, som DATEA varetager og anbefaler derfor, at samarbejdet med DATEA også fortsætter i 2016.

5.2. Revisor

På den ordinære generalforsamling i november 2014 blev Gyrn • Lops • Brandt (GLB), Statsautoriserede Revisorer A/S, kbh@glb.dk valgt til revisor.

Vores årsregnskab og budget er således udarbejdet af GLB, og samarbejdet har fungeret fint og bestyrelsen anbefaler derfor, at samarbejdet med GLB også fortsætter i 2016.

6. Miljø

Der er fortsat stor interesse fra omverdenen om tiltagene i Søpassagen, og vi har formidlet projektet til diverse interessenter.

6.1. Solceller og elproduktion

Solcelleanlægget er blevet tilsluttet københavns el-net. Anlægget har indtil slut november sparet miljøet for, hvad der svarer til ca. 19.000 ton CO2 samt indtjent 78.000 kr. Solcellerne dækker derfor mere end vores fælles elforbrug og beboerne har derfor fået lidt penge tilbage.

Når vi bruger strøm i Søpassagen får vi strøm leveret fra det store el-net som vi altid har gjort og dette forbrug bliver registret via en Dong måler i kælderen. Dette strømforbrug bliver delt ud til alle beboere i Søpassagen, der alle har individuelle el-måler i lejlighederne. Når vi producerer strøm via solcellerne (kWt) sender vi det ud på det store el-net og får derved vores Dong måler i kælderen til at løbe baglæns. Det vil sige at vi får nedslag i el-udgifterne afhængig af, hvor meget solcelle strøm der bliver produceret. Vi tjener derved ca. 2 kr pr kWt vi producerer.

6.2. Regnvandsanlæg

Regnvandsanlægget har nu kørt siden 2012. Tankene er placeret i kælderen og kan rumme 25.000 liter. Vandet bliver brugt i vores fællesvaskeri, hvorved vi sparer drikkevand samt penge til vores fælles vandregning. Vi optimere løbende på anlægget og vil igen i 2016 ændre lidt på pumpesystemet så det udnytter endnu mere af regnvandet.

Den mængde vand vi opsamler er langt fra nok til at dække vores samlede vandbehov i fællesvaskeriet, da vi bruger omkring dobbelt så meget om året på tøjvask end vi kan opsamle.

6.3. Tagterrasse (er rettet)

Tagterrassen er blevet flittigt brugt og et mindre udvalg af beboere har taget sig af beplantning og løbende 'vedligeholdelse'. Vi forsøger at udvide dette udvalg og organisere arbejdsopgaverne yderligere til næste år. Vi har i årets løb fået etableret anordninger, der gerne skulle forhindre, at dørene smækker i til gene for andelshaverne på 5. sal i nr. 6 og 10.

6.4. Team Grønne Fingre (er skrevet)

Der er blevet etableret en gruppe af beboere med grønne fingre, der tager sig af alt, hvad der har med beplantning at gøre. De gør et kæmpe stykke arbejde, og der skal lyde en stor tak til dem fra bestyrelsen. De holder løbende beboerne opdateret med nye tiltag.

6.5. Ekstern formidling

Et af AB Søpassagens mål er, at kommunikere erfaringerne fra vores klima-og miljøprojekter til bl.a. boligforeninger, beslutningstagere og uddannelsesinstitutioner.

Vi har i igennem tiden haft besøg af mange interesserede, der er blevet rundvist af Søpassagens formidlingsbeboer Mikkel Georg Schultz samt formand Andreas Nygaard Madsen. Her et par eksempler:

- Energistyrelsen hjemmeside:
<http://sparenergi.dk/forbruger/vaerktoejer/casebank/nyt-solcelleanlaeg-vinduer-og-doe-re-og-isolering-ydervaeq>
- Stadsarkitekten har valgt Søpassagen som et godt eksempel på de forskellige muligheder kommunen meget gerne vil støtte for at frembringe grønne bymiljøer. Webadressen er: <http://video.kk.dk/video/7138651/bredygtig-byfornyelse-i-ab>

Vores miljøportal på www.sopassagen.dk bidrager med en 'best-practice' -guide, til inspiration og nytte for andre andelsboligforeninger. I guiden kan man læse om processen fra start til slut, og guiden kan bruges som en praktisk brugsanvisning og samtidig starte en kreativ proces. I et samarbejde med Dansk Energis Energisparepulje, er der udviklet et site målrettet boligforeninger (www.bo-uden-CO2.dk), hvor man bl.a. kan læse om model Søpassagen.

I 2015 har AB Søpassagen også været på landkortet:

- Vi har dannet ramme om et arrangement for almene boligselskaber, der overvejer at få installeret solceller i forbindelse med tagrenovering.
- Vi er blevet interviewet til Andelskassen Merkurs kundemagasin.
- Medvirken via interview og flot fotosession i Ehvervsorganisation Danmarks medlemsmagasin.

7. Økonomi og regnskab

I foreningens driftsresultat for 2014/15 er der et underskud på DKK - 160.204,-. Forklaringen på dette underskud er hovedsageligt, at der i regnskabet er afskrevet DKK 770.741,- på tidligere investeringer mv. Den største afskrivning er på Solcelleprojektet, men der er også afskrevet på vejprojektet, fibernettet - som nu er helt afskrevet - og badet i gården. Den løbende drift af foreningen er fornuftig og genererer et lille overskud, der på sigt, skal investeres i ejendommen.

Egenkapitalen er steget fra 2013/14 til 2014/14 DKK 2.970.863,- til DKK 3.214.196,-. Årsagen til denne stigning skal primært findes i, at vi i årets løb solgte en af lejlighederne, der var tilbage i AB Søpassagen.

Foreningens passiver er faldet fra DKK 24.996.288,- til DKK 24.581.909,-.

Bestyrelsen foreslår at værdien af den beregnede andelskrone på DKK 265,03,- fastsættes det kommende år. Årsagen til, at vi foreslår, at andelskronen fastsættes til samme beløb som sidste år er, at der på nuværende tidspunkt er en del usikkerhed om SKAT's kommende vurdering, hvorfor vi anbefaler, at vi fastholder en reserve på DKK 10.000.000,-.

8. Diverse

8.1. Vicevært

Vores vicevært Filip Dahlin har igen i år gjort et stort arbejde, for at alt fungerer gnidningsløst i Søpassagen. Filip kan kontaktes på viceværtemobiltelefonen på (+45) 50471946. Filip holder telefonen åben i sin arbejdstid, men da arbejdstiden er fleksibel, kan man ikke forvente, at han tager den til alle tider. Man kan derfor lægge beskeder på hans telefonsvarer, som han løbende aflytter.

8.2. Kommunikation

Der er tidligere lavet en brugerundersøgelse hos beboerne vedrørende brugen af Søpassagens kommunikationskanaler. Der var stor svarprocent, og det gav et godt billede af, hvordan den kommunikative indsats skal være målrettet. Det er fortsat målet at fastholde tre kommunikationskanaler:

- 1) **Søslangen** er AB Søpassagens beboerblad. Bladet fungerer som formidlende kanal mellem bestyrelse og beboere samt beboere imellem. Der opfordres fra redaktionens side til, at beboerne selv tager aktiv del i skrivningen af artikler, historier eller lignende til Søslangen, da disse er med til at gøre bladet levende og nærværende i stedet for blot at indeholde praktisk information og retningslinjer. Det er bestyrelsens indtryk, at andre medier ikke fyldestgørende kan erstatte det trykte blad, da der fortsat er beboere uden internetforbindelse. Bladet er udkommet én gang i 2015. Dette lave tal skyldes til dels, at en stor del af beboerne er tilmeldt foreningens facebookgrupper.

2) Facebook. Søpassagen har to facebookgrupper; en intern for Søpassagens beboere og en ekstern, som alle kan tilmelde sig for at få information om Søpassagen. Sidstnævnte har til hensigt at skulle lede interesserede personer videre til vores hjemmesider, når disse er fuldt funktionelle. Beboergruppen er en stadig større succes, og der er i skrivende stund 93 brugere. Siden bliver anvendt til alle mulige former for kommunikation, der gør dagligdagen i Søpassagen lettere for beboerne. Vicevært Filip Dahlin skriver opdateringer om diverse ting, og svarer på spørgsmål, når de er tilknyttet hans arbejdsområder, man får de nyeste opdateringer om fx arrangementer fra bestyrelsen, og beboerne er generelt rigtig gode til at lave opslag, når der er fundet glemte sager, spørgsmål af generel karakter osv. Der er desuden oprettet en byttebørs, som kan fungere som supplement for porten, hvor beboerne stiller ting ned til genbrug. Tanken med denne er, at få færre ting til at stå i porten, samtidig med at man måske kan få hjælp til at bære tunge ting ned, hvis der på forhånd er nogen, der gerne vil have dem. Beboersiden fungerer som katalysator for, at beboerne kan kommunikere nemt og hurtigt med hinanden, og derfor er det bestyrelsens opfordring, at så mange beboere som muligt tilmelder sig siden. Det er ikke alle der har, eller vil have en facebookprofil, og dette tages der selvfølgelig hensyn til fra bestyrelsens side, så alle vigtige beboerinformationer også sker som opslag i opgangene. Kontakt til bestyrelsen skal fortsat foregå gennem direkte mailkorrespondance eller ved fremmøde i Bestyrelsens kontortid, som opslås på opslagstavlerne i opgangene

3) Hjemmeside. www.sopassagen.dk er ifølge brugerundersøgelsen ikke fyldestgørende, og derfor er en revision fortsat ønskelig. Det er hensigten, at en ny hjemmeside i fremtiden skal benyttes *internt* til information i foreningen og *ekstern* til oplysninger om foreningen, den grønne profil og opskrivning på ventelisten for potentielle nye beboere. Det har dog vist sig, at behovet for intern kontakt i høj grad er blevet imødekommet med facebookgruppen, og pga. dette samt manglende kompetencer i bestyrelsen ang. hjemmesidekonstruktion har arbejdet med hjemmesiden i år været stillet i bero. Der er i høj grad behov for engagerede beboere med interesse i og evner for hjemmesidekonstruktion. Henvendelse kan ske til bestyrelsen. Foreningens hjemmeside www.bo-uden-co2.dk er pt. ikke funktionel.

8.3. Altaner

Altanprojekt 2 er godkendt og byggeriet starter ultimo november/primus december. Der skal etableres 12 altaner.

8.4. Vaskeri

Det er glædeligt, at så mange benytter denne mulighed og med den øgede vaskekapacitet er der plads til, at endnu flere bruger vaskeriet.

Pas fortsat godt på de nye maskiner og vær flinke til at hente jeres tøj når I har vasket, og det er tørt på snorene i gården.

8.5. Fællesarrangementer

Vi har i år haft flere fællesarrangementer, både rent sociale og nogle af mere praktisk karakter. Året startede med en fastelavnsfest, hvor der var tøndeslagning i gården.

Der er afholdt gård dag både forår og efterår. Møblerne er stillet frem og behandlet med træbeskyttelse og til efteråret stillet tilbage i kælderens. Der blev i forbindelse med efterårgård dagen afholdt en høstfest, der var en stor succes, med skøn mad, fadøl og ca. 40 beboere mødte op. En fantastisk dag og aften. Der er indkøbt nye møbler til tagterrassen, planter er blevet frisket op og plantet om. Der er nye whiskey-tønder på vej, så de udtjente kan skiftes til foråret. Tak til alle medvirkende for en stor indsats.

8.6. Istandsættelse af hovedtrapper

I 2015 er det gået efter planen med den fortsatte vedligeholdelse af hovedtrapperne. Opgang 2 og 4 er nu renoveret og i fin stand. Vi fortsætter i begyndelsen af 2016 med opgang 8, som er den

sidste der mangler. Vi vil desuden få repareret de skader, der er opstået i forbindelse med, at vi fik nye vinduer og hoveddøre i alle opgangene.

8.7. TV, internet og dørtelefoner

Firmaet Novomatrix har overtaget serviceringen af vores internet samt tv-signal. Denne ændring betyder samlet set, at vi har opsagt vores fælles betalings-aftale hos Stofa og at de fælles betalings-kanaler derfor bortfalder, og i stedet lavet en betalingsaftale til fælles internet. Lejlighederne kan så på individuel basis tilvælge tv-pakker efter behov. Da vi skulle have skiftet hoveddøre i forbindelse med miljøhandlingsplanen i starten af 2015, blev skiftet af tv- og internet slået sammen med dette, da vi så kunne skifte dørtelefoner samtidig, og derved mindske gener for beboerne under skift. Det nye tv- og internetsignal fungerer rigtig godt, og der er opnået en stor besparelse for de fleste beboere.

8.8. Rengøring

Efter tre år med Anders Andersen Rengøring har vi på baggrund af faldende kvalitet i rengøringen besluttet at skifte rengøringsselskab. Nyt selskab er nu Fejekosten, der har foretaget en opstartsrengøring på hovedtrapper og i fællesbadet. I den nye rengøringsaftale er inkluderet rengøring af toilettet ved tagterassen i sommermånederne.