

**Generalforsamling i A/B Sønderhus**  
**mandag, den 27. marts 2017, kl. 19.30 i mødelokalet i kælderen**

**Referat**

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

Charlotte Vinge (3,4.tv.) blev valgt til dirigent, Britta Detlefsen (5, 4.) til referent

Der blev optalt antal stemmeberettigede til værende 29 andele til stede. To ved fuldmagter.

**2. Bestyrelsens beretning - og godkendelse**

**Bestyrelsen beretning på generalforsamlingen den 27. marts 2017, ved formand Anders Madsen.**

Året 2016 bød på det vanlige arbejde for bestyrelsen. Ud over det gængse arbejde har vi i 2016 afsluttet altan-projektet. Det holdt til tider hårdt, men nu er de der og folket bruger dem. Vi takker for alle der har hjulpet med arbejdet. Maler-projektet blev også færdigt. Tætning/fjernelse af tagvinduer forventes afsluttet i foråret 2017.

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling bestået af:

Formand:	Anders Madsen 9 4. th
Næstformand:	Per Elbrus 5 2+3 th.
Sekretær:	Britta Detlefsen 5 4. sal

Desuden har vi tilknyttet:

1. suppleant:	Charlotte Vinge 3 4. tv
2. suppleant:	Lone Thomasen 3 3. tv
Føl:	Signe 9 2. tv

Bestyrelsesmøder har været afholdt efter behov, hvilket har resulteret i 5 møder i årets løb. Herudover er der løbende kontakt mellem bestyrelsesmedlemmer. I 2016 har der været 4 salg – det betyder, at vi med glæde kan byde velkommen til en række nye beboere, med ønsket om, at de falder godt til i foreningen.

**Regnskab**

Vi kan i år igen fremlægge et tilfredsstillende regnskab. Bestyrelsen indstiller derfor til uændret boligafgift - igen. Andelskronen opgøres efter valuarmetoden-det betyder, at vi medio 2017 skal have en ny vurdering. Likviditeten er god og årets resultat

ligger sig på linje med flere års gode regnskaber. Efter indfrielse af en stor del gæld, kan vi se frem til reducerede renteudgifter i de kommende år. Vi er godt polstret og trods udgifter til maling kommer vi ud af året med overskud. Vi har i 2017 ikke planer om større projekter.

#### Fjernvarme

Varmeregnskabet bar præg af en svag vinter 2015/16. Der var nogle efterbetalinger. Men vi regulerer ikke i a'conto beløbet i 2016. Vi mener at det er forsvarligt i betragtning af den milde vinter 2016/17.

#### Afslutning

Jeg takker alle, ikke bare bestyrelsen, som i det daglige bidrager, så foreningen fungerer. Det er vigtigt i en lille forening som vores, at der er et godt samarbejde i bestyrelsen, men også at vi har aktive andelshavere, som bidrager positivt og dermed gør AB Sønderhus til et godt sted at bo

Bestyrelses beretning blev enstemmigt godkendt.

### **3. Forelæggelse af årsregnskabet for 2016 - og godkendelse.**

Årsregnskabet blev gennemgået ved Per Anphin Elbrus og enkelte poster blev forklaret.

Der blev orienteret om valurvurderingen og grunden for denne. Bestyrelsen orienterede om at man af omkostningsmæssige årsager forventer at anvende samme valuar til sommer – og i øvrigt håber, at den offentlige vurdering atter bliver anvendelig og retvisende for ejendommens værdi.

Der blev spurgt ind til det optagne Flexlån og ønsket om ikke at have risikable lån. Bestyrelsen svarede, at lånet var indgået på særdeles gode vilkår og at lånet i øvrigt er så lille, at det ikke bør give anledning til bekymring. Bestyrelsen er generelt meget opmærksom på foreningens økonomi og finansielle risici..

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

### **4. Forelæggelse af budgettet for 2017 og fastsættelse af andelskrone og boligafgift. Bestyrelsen indstiller til uændret boligafgift (for 8. år i træk) – se beretning.**

Budgettet for 2017 viser at foreningen forventer et pænt overskud i regnskabet. Det skyldes særligt, at der ikke er planer om større vedligeholdelsesprojekter samt

at visse renteudgifter ikke længere optræder som følge af gældsoplægningen i 2016.

Fastsættelse af andelskrone og boligafgiften blev herefter enstemmigt godkendt.

## **5. Forslag.**

Det blev indledningsvist præsenteret, at ændringer af vedtægter kun kan ske på generalforsamlinger med mere end 2/3-dele fremmødte andelshavere og forslaget skulle vedtages med 2/3-dels flertale af de fremmødte.

### **5.a. Ændring af vedtægter så AirBnB gøres lovligt. Se bilag 1**

Forslagsstillere præsenterede motivationen for forslaget.

Forslaget blev godkendt med 21 stemmer for og 6 imod og 2 blanke.

### **5.b. Ændring af vedtægter så vaskemaskiner kan opstilles. Se bilag 2**

Forslagsstillere præsenterede motivationen for forslaget.

Forslaget blev ikke godkendt med 20 imod og 9 for.

### **5.c. Ændring af vedtægter så der skal sælges efter venteliste. Se bilag 3**

Forslagsstillere præsenterede motivationen for forslaget.

Forslaget blev ikke godkendt med 18 imod og 10 for og 1 blank.

- Det blev besluttet med 19 tilkendegivelser, at der skulle arbejdes hen imod en mere klar formulering/en eventuel ændring af §13 i vedtægterne, der berører overdragelse af andelslejligheden/ventelisten
- Der ville blive etableret en gruppe til at varetage dette arbejde, og man skulle overveje juridisk bistand internt fra foreningen eller eksternt fra advokat eller lignende til at udforme forslaget, så det er i overensstemmelse med vedtægter og lovgivning i øvrigt

#### 5.d Ny model for betaling i vaskeriet. Se bilag 4

Da dette ikke vedrørte en vedtægtsændring, kunne forslaget vedtages med simpelt flertal.

Forslaget blev ikke godkendt med 17 imod og 9 for og 3 blanke.

#### 6. Valg til bestyrelsen.

I ulige år vælges: Formand. Anders Madsen 9 4. th genopstiller. I ulige år vælges også 1. suppleanten (Charlotte Vinge 3 4. tv genopstiller).

Begge blev enstemmigt genvalgt.

#### 7. Eventuelt.

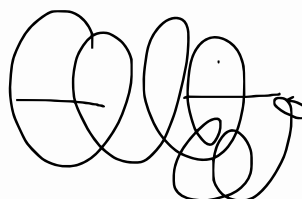
##### 7.a. Beretning fra gårdudvalget ved Britta.

Gårdudvalget fungerer godt. Info vedr. gårdudvalgets aktiviteter hænges op på opslagstavlen i vaskeriet.

##### 7.b. Egen udgang til gården for stuelejlighederne

Rikke (5, st.tv.) ønsker at undersøge, hvad det vil koste, at få en direkte udgang til gården fra lejligheden. I forbindelse med altanprojektet var dette et forslag, men det var der ikke dengang interesses for.

Referatet godkendt den: 9/3-17



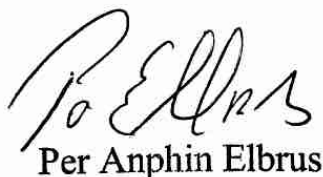
Charlotte Stigaard Vinge

dirigent



Anders Madsen

formand



Per Anphin Elbrus

næstformand



Britta Detlefsen

sekretær

## **Bilag1:**

Forslag til ændring af vedtægter samt husorden vedr. korttidsudleje (Airbnb)

Forslagsstillere:

*Marcus Stoltze (9, 1. tv)*

*Rikke Cassøe (5, st. tv.)*

*Jakob Martini (5, 5. th. + tv.)*

*Eva Damgaard (5, 1. tv.)*

*Per Anphin Elbrus (5, 2. + 3. th. – Næstformand for bestyrelsen)*

### **Motivation**

Airbnb og lignende tjenester er blevet en populær måde for mange københavnere, at leje deres lejlighed ud på kort basis, når man fx er ude at rejse. Lige nu, har vi i vores forening ingen regler om hvordan denne form for korttidsudlejning skal foregå. Derfor indstiller vi til, at foreningen vedtager ABFs anbefalinger til en vedtægtstilføjelse, der giver andelshavere lov til at korttidsudleje i begrænsede perioder.

Med ABFs forslag, vil det være muligt for korttidsudlejere at leje deres lejlighed ud, i maks. 3 uger pr. kalenderår af minimum 3 dages varighed. Disse perioder er valgt af ABF for at mindske den administrative byrde for de enkelte bestyrelser i foreningerne. I nærværende forslag lægges op til en mindre udvidelse af disse perioder.

Disse begrænsninger imødekommer de, der ønsker at supplere deres indtægt i forbindelse med rejser, men samtidig begrænser det også muligheden for at korttidsudleje, så korttidsudlejen ikke tager overhånd.

Da korttidsudleje kan påføre foreningen nogle ukompenserede risici indføres muligheden for, at bestyrelsen kan pålægge den enkelte andelshaver et administrationsgebyr på kr. 1.000 i forbindelse med korttidsudleje. Dette skal give andelshaveren incitament til at begrænse foreningens risici.

I supplement til vedtægtsændringerne, indstiller vi, at husordenen får tilføjet et nyt punkt, der omhandler korttidsudleje, og som fastsætter retningslinjer for hvordan forening samt bestyrelse skal underrettes.

Endelig er der udformet et kort afsnit omkring bestyrelsens kontrol af korttidsudleje. Det er blot et forslag, men det medtages for at forventningsafstemme kontrolindsatsen i forhold til både andelshavere og bestyrelse.

### **Vedtægter**

Nedenstående vedtægtstilføjelser følger i al væsentlighed ABFs anbefalinger til korttidsudleje. Minimum er dog ændret til 2 dage (modsat 3 dage i ABF) og maksimum er ændret til 4 uger (modsat 3 uger i ABF). Stk. 5 er unikt for AB Sønderhus.

I § 11 indsættes som nye stykker følgende:

*Stk. 3 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst 1/2 år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 2 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 4 uger pr. kalenderår.*

*Bestyrelsen og de nærmeste beboere i opgangen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 4.*

*Stk. 4 Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 3.*

*Stk. 5. Bestyrelsen kan pålægge en andelshaver et administrationsgebyr på kr. 1.000 ved enten overtrædelse af stk. 3 ovenfor, husordenens punkt 13 om korttidsudlejning, lejerens overtrædelse af husordenen eller ved bestyrelsens ekstraordinære involvering i forbindelse med korttidsudlejen.*

### **Husorden**

Ny punkt 13 tilføjes:

*13. Andelshavere kan korttidsudleje deres lejlighed efter vedtægternes § 11 samt overholdelse af nedenstående regler for korttidsudlejning:*



*A. Bestyrelsen samt de nærmeste beboere i opgangen orienteres om korttidsudlejningen*

- a. Bestyrelsen underrettes via en til formålet oprettet e-mailadresse*
- b. Nærmeste naboer i opgangen orienteres skriftligt med mindre andet er aftalt*
- c. Nærmeste naboer i opgangen defineres som naboer over, under og til siden*

*B. Orientering om korttidsudleje skal som minimum angive følgende informationer:*

- a. kontaktinformation (navn, telefonnummer samt e-mail) på
  - i. andelshaver*
  - ii. en repræsentant for andelshaver, hvis andelshaver er forhindret i at kunne til gå lejligheden inden for 24 timer eller generelt ikke er tilgængelig*
  - iii. lejer**
- b. Start- og sluttidspunkt for korttidslejen*

*C. Andelshaver orienterer lejer om reglerne fastsat i husordenen*

Nuværende punkt 13 ændres til punkt 14.

### **Bestyrelsens kontrol**

I forhold til vedtægtens bestemmelse om korttidsudleje fører bestyrelsen alene kontrol ud fra de påkrævede orienteringer. Bestyrelsen kontrollerer som udgangspunkt kun følgende:

- om maksimum- og minimumsreglerne overholdes
- om orienteringerne lever op til de indholdsmæssige krav

Den enkelte andelshaver skal selv holde styr på om eksempelvis maksimumsreglerne er ved at blive overskredet. Bestyrelsen står således ikke til rådighed med en løbende oversigt over udnyttelsen af reglerne.

Bestyrelsen har heller ikke til hensigt at føre løbende kontrol med, om andelshaverne orienterer i overensstemmelse med reglerne. Det forventes at være tilfældet. De administrative byrder for bestyrelsen i forbindelse med korttidsudleje skal minimeres. Bestyrelsen vil således ikke være tøvende over for at pålægge de enkelte andelshavere et administrationsgebyr i overensstemmelse med reglerne.

## Bilag 2:

### Kære bestyrelse

Hermed fremsendes et forslag om ændring af foreningens vedtægter og husorden, så der åbnes op for muligheden for at installere en vaskemaskine i lejlighederne, som et supplement til det eksisterende vaskeri.

Konkret foreslår vi, at ændre vedtægternes §9.7 fra *Vaskemaskiner må ikke tilsluttes i lejlighederne* til *Tilslutning af vaskemaskiner skal følge retningslinjerne i husordenen*.

I forlængelse af dette foreslår vi, at der tilføjes følgende til husordenen:

*Tilslutning af vaskemaskiner skal ske i henhold til følgende retningslinjer:*

- *Vaskemaskinen skal være af nyere dato og tilstræbes at være støjsvag.*
- *Vaskemaskinen skal installeres på et underlag, der mindsker støj.*
- *Vaskemaskiner må kun anvendes i tidsrummet fra kl. 7.00-21.00.*

Baggrunden for forslaget er, at vi mener, at der bør gives mulighed for at andelshaverne – i lighed med de fleste andre andelsforeninger – kan installere en vaskemaskine, hvis de mener, at det kan være en hjælp i hverdagen. Forslaget skal ses som et supplement til det nuværende vaskeri, som naturligvis stadig skal være et tilbud til dem, der ikke ønsker en vaskemaskine i lejligheden. I forbindelse med udarbejdelsen af forslaget, har vi undersøgt en række forhold vedrørende økonomien for vaskeriet, eventuelle støjgener og foreningens rør- og elforhold.

*Hvilke konsekvenser vil forslaget have for økonomien i det nuværende vaskeri?*

I dag udgør de faste omkostninger til vedligehold af vaskeriet ca. 10.000 kr. om året. Samtidig er indtjeningen for salg af vaskepoletter ca. 50.000 kr. om året. Hvis forslaget vedtages, vil overskuddet formentlig falde, men der vil stadig være rigelig dækning for nogenlunde uændrede vedligeholdelsesudgifter. Så reelt vil forslaget ikke have de store konsekvenser for økonomien i vaskeriet.

*Hvor meget støj vil vaskemaskinerne medføre i lejlighederne?*

De fleste nye vaskemaskiner har et støjniveau på ca. 55 dB ved almindelig vask og ca. 75 dB ved centrifugering. Ifølge branchearbejdsmiljørådende svarer et dB-niveau på 60-70 til almindelig tale, mens et niveau på 70-80 dB svarer til leg i basisrum. Med nyere vaskemaskiner, vil støjniveauet således være forholdsvis begrænset. Til sammenligning har vaskerummets nuværende maskiner – som oftest centrifugerer samtidig og derfor mangedobler støjen – et db niveua på ca. samme niveau. På trods



af dette forslår vi, at der opsættes regler for installationen og vasketidspunkterne, hvilket bidrager til at reducere generne yderligere.

*Kan foreningens nuværende rør- og elforhold holde til, at der installeres vaskemaskiner?*

Ja. Vi har talt med hus-VVS'eren Sæmer og Søn om faldstammer og vand. De vurderer, at vaskemaskiner kan tilsluttes. Vi har ligeledes talt med en elektriker, som vurderer, at de nuværende eltavler er tilstrækkelige.

## Bilag 3:

Kære bestyrelse

På generalforsamlingen i 2016, blev det besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe som skal se på ændringer af den nuværende venteliste. Baggrunden er, at der er tale om et "salgskartotek" frem for en venteliste, da andelshaverne må sælge lejlighederne frit, jf. vedtægternes § 13.1.

I forbindelse med opførelse af altaner har flere beboere i stuen yttret ønske om evt. at flytte til en lejlighed med altan, ligesom flere nuværende andelshavere ønsker en dobbeltlejlighed i foreningen. Formålet med forslaget er således at etablere en reel intern venteliste, som øger muligheden for intern rokering og dermed fastholdelse af de nuværende andelshavere og gode naboer.

Konkret foreslår arbejdsgruppen følgende:

At slette vedtægternes § 13.1:

*(13.1) " Medlemsretten med tilhørende beboelsesret kan med bestyrelsens samtykke overdrages til tredjemand.*

Det foreslås at erstatte ovenstående med følgende:

*"Ved salg af medlemsrettigheder anvendes foreningens venteliste i henhold til retningslinjerne beskrevet i husordenen".*

I forlængelse af ovenstående foreslås det, at de nuværende retningslinjer for venteliste i husordenen (stk. 12), erstattes med følgende:

Ved fraflytning af lejlighed benyttes foreningens venteliste, jf. vedtægternes § 13.1 i henhold til følgende principper:

1. Nærmeste naboer; hhv. til venstre/højre, dernæst ovenfor/nedenunder i henhold til regler for sammenlægning af lejligheder (st.+ 1. sal / 2. og 3. sal / 4. og 5. sal)
2. Den interne venteliste (se nedenfor)
3. Frit salg
  - i. lejligheden udbydes som udgangspunkt til andelskronen + forbedringer med frihed til forhandling
  - ii. Andelshavere på ventelisten tilbydes at købe lejligheden samtidig. Mulige købere har 10 hverdage til at meddele sælger, hvorvidt de ønsker at benytte

sig af muligheden for at købe. I tilfælde af at der er flere interesserede købere sælges lejligheden til den andelshaver, der er højest på ventelisten.

- iii. I tilfælde af at ingen andelshavere på ventelisten er interesserede i den udbudte lejlighed efter 10 hverdage, kan lejligheden frit udbydes eksternt.
- iv. Der kan afviges fra vedtægternes § 13.1 og dermed ventelisten, hvis andelshaveren ønsker at sælge til nærmeste familie, dvs. forældre, børn eller søskende.

### **Oprettelse af ventelisten**

Det foreslås at den eksisterende venteliste slettes, da den ikke har fungeret som en reel venteliste og da en del andelshavere derfor ikke har skrevet sig på, på trods af at de eventuelt ønsker muligheden for at rokere internt i foreningen.

I tilfælde af at forslaget vedtages erstattes ventelisten med en ny i forlængelse af generalforsamlingen. Interesserede andelshavere har mulighed for at skrive sig på, og ventelisten oprettes efter anciennitet.

Efterfølgende er det muligt at skrive sig på listen ved at sende en mail til bestyrelsen. Uanset anciennitet i foreningen placeres en andelshaver nederst på ventelisten, hvis vedkommende skriver sig på efter generalforsamlingen.

Det foreslås at følgende fremgår af ventelisten: med navn, adresse, emailadresse og tlf.nr. samt ønske om opskrivning til:

- 2-værelses lejlighed
- Sammenlægning
- Allerede sammenlagt
- Alt

### **Håndtering af ventelisten**

Ventelisten vil være tilgængelig på foreningens hjemmeside. Det er sælgers ansvar at benytte listen i henhold til gældende procedurer i forbindelse med et salg. Dvs. at sælger har ansvar for at tage kontakt til alle på ventelisten enten via mail eller ved personlig henvendelse.

Bestyrelsen opdaterer ventelisten. Der er således minimalt ekstra arbejde for bestyrelsen.

## Bilag 4:

Kære bestyrelse

På generalforsamlingen i 2016, blev der nedsat en arbejdsgruppe, som skulle undersøge muligheden for at forbedre det nuværende vaskesystem, som desværre af mange opfattes som ufleksibelt. På den baggrund, vil arbejdsgruppen gerne anbefale et nyt system, hvor poletterne udgår og som bygger på tillid.

Helt konkret forestiller vi os en model, hvor der hænger to sedler i vaskeriet. En, hvor der –ligesom i dag – bestilles en vasketid og et antal vaskemaskiner/tørretumbler og en ny seddel, hvor hver lejlighed sætter et antal streger svarende til det antal vaske man bruger.

Hver tredje måned opgøres antallet af vaske per lejlighed og beløbet opkræves hos de pågældende andelshavere.

Fordelen ved dette system er, at vi slipper af med det nuværende poletsalg, så både dem der sælger og køber poletter ikke skal bruge tid på dette. Samtidig skal der ikke bruges tid på at indsamle pengekuverterne og gå i banken.

En anden fordel er, at de udgifter som er forbundet med vedligehold af poletsystemet forsvinder.

En ulempe ved et sådan system, er selvfølgelig, at vi risikerer svind, hvis der er andelshavere, som ikke sætter streger, når de har vasket. Grunden til, at vi anbefaler et sådan tillids-system er blandt andet, at et elektronisk system med direkte kortbetaling koster en del. Derfor skal størrelsen på et eventuelt svind holdes op imod de udgifter, som der ellers ville være til et elektronisk system.

Men der bliver naturligvis ikke tale om svind, da alle i ejendommen er ordentlige naboer☺