

Referat af Generalforsamling i AB Sønderhus mandag, den 26. marts 2018, kl. 19.30 i mødelokalet i kælderen

Referat:

1. Valg af dirigent og valg af referent.

Dorte Venø Jakobsen (3,1 tv.) blev valgt til dirigent, Britta Detlefsen (5,4) til referent.

Der blev optalt antal stemmeberettigede til værende 21 andele til stede og 6 fuldmagter.

2. Bestyrelsens beretning - og godkendelse.

Bestyrelsens beretning på generalforsamlingen den 26. marts 2018, ved formand Anders Madsen.

Året 2017 bød på det vanlige arbejde for bestyrelsen. Kun mindre renoveringsopgaver har været i gang: skift af punkterede ruder og den slags. Tætning/fjernelse af tagvinduer er stadig kun næsten færdigt.

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 st.+1. th.

Bestyrelsesmøder har været afholdt efter behov, hvilket har resulteret i 5 møder i årets løb. Herudover er der løbende kontakt mellem bestyrelsesmedlemmer. I 2017 har der været 5 salg – det betyder at vi med glæde kan byde velkommen til to nye beboere (de tre andre salg var interne), med ønsket om at de falder godt til i foreningen.

Regnskab

Vi kan i år fremlægge et meget tilfredsstillende regnskab. Bestyrelsen indstiller derfor til uændret boligafgift - igen. Andelskronen opgøres efter valuarmetoden – det

fortsætter vi med frem til at vi får en ny offentligvurdering, og tager så stilling til om vi skal tilbage på offentlig vurdering eller fortsætte med valuar. Likviditeten er god og årets resultat ligger sig på linje med flere års gode regnskaber. Vi stræber efter at afvikle hele foreningens gæld (dog ikke gælden der knytter sig til altanerne) inden for de kommende ca. 5 år. Vi er godt polstret og da året har budt på meget små vedligeholdelsesudgifter – mønstrer vi et resultat på 486.883 kr. Vi har i 2018 ikke planer om større projekter.

Fjernvarme

Varmeregnskabet bar præg af en svag vinter 2016/17. Der var nogle efterbetalinger. Men vi regulerer ikke i a'conto beløbet i 2018. Vi mener at det er forsvarligt i betragtning af den milde vinter 2017/18 (dog lidt kold her på enden).

Airbnb

Status på Airbnb i 2017 var 129 udlejede overnatninger fordelt på 7 andele i 2017.

Afslutning

Jeg takker alle, ikke bare bestyrelsen, som i det daglige bidrager så foreningen fungerer. F.eks. poletsælger, trappevasker, ham der ser at lyset står tændt på bagtrappen, hende der slæber en skraldepose op fra fællesrummet osv. Tak for bidraget til et godt fællesskab.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskabet for 2017 - og godkendelse.

Årsregnskabet blev gennemgået ved Per Per Anphin Elbrus.

Det blev fremhævet, at vores renovationsomkostninger bl.a. var faldet grundet indsats af Signe, der fik optimeret vores antal af art af containere.

Regnskabet gav ikke anledning til diskussioner eller uddybende forklaringer.

Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af budgettet for 2018 og fastsættelse af andelskronen og boligafgift. Bestyrelsen indstiller til uændret boligafgift (for 9. år i træk) – se beretning.

Budgettet, fastsættelse af andelskronen og boligafgiften blev enstemmigt godkendt.

- 5. Forslag: Forslag til vedtægtsændring om overdragelse af andele – se bilag 1.**
Forslagsstillere præsenterede motivationen for forslaget og forslaget blev indgående diskuteret og der blev spurgt ind til af de tilstedeværende, hvorefter der blev stemt.

Forslaget blev ikke godkendt med 12 imod og 13 for og 2 blank. 6 stemmer blev afgivet via fuldmagt.

6. Valg til bestyrelsen.

I lige år vælges: Næstformand og sekretær. Britta 5 4. sal genopstiller. I lige år vælges også 2. suppleanten (Lone Thomasen 3 3. tv genopstiller).

Formanden har valgt at afgive sin post og stille op til posten som næstformand,

Således, at næstformanden konstitueres til formand indtil næste år, hvor der valg til formandsposten.

Anders Madsen blev valgt til næstformand.

Britta og Lone blev enstemmigt genvalgt.

7. Eventuelt.

7.a. Beretning fra gårdudvalget ved Britta

Det foregående år 2017 bød ikke på de store projekter, udvalget fungerer godt. Fremadrettet skal der arbejdes med en løsning på de mange cykler i gården og om vi selv skal stå for fortovsrensning via vores gård dame i stedet for Københavns Kommune. Info vedr. gårdudvalgets aktiviteter hænges op på opslagstavlen i vaskeriet og postes på facebook siden ””gården omkring sdr b kruså og sommersted””.

7.b Drøftelse af mulighed for udlejning af tomme m2

Dette emne blev diskuteret. Sikkerheden i forbindelse med udefrakommende lejer, en eventuel leje af egne beboere, pris, venteliste m.m. blev drøftet. Der blev ikke truffet en endelig beslutning.

7.c Drøftelse af fremtidigt renoveringsprojekt med udnyttelse af 6. sal, og kommende udskiftning af vinduer.

Der blev drøftet eventuelle fremtidige projekter, som en totalrenovering af vores kælderarealer, elevatortårne, inddragelse af køkkentrapperne, ombygning af

tagetagen, udlejning til erhverv og derigennem en finansiering af et nyt tag, etablering af et gæsteværelse på tagetagen.

Bestyrelsen skal helt konkret se nærmere på en kommende udskiftning af vinduerne, særligt på de øverste etager.

7.d Eftersyn og reovering af alle for-og bagdøre

Der blev efterspurgt et grundigt eftersyn/reovering af alle for- og bagdøre i foreningen. Dette sættes i gang af bestyrelsen.

Referatet godkendt den:



Per Anphin Elbrus
konstitueret formand



Ander Madsen
næstformand



Britta Detlefsen
sekretær

Bilag 1

Forslag til vedtægtsændring om overdragelse af andele

Forslagsstillere:

A 5, 1.tv

B 3, 1.tv

Motivation

Salg af lejligheder er reguleret af vedtægternes § 13 om overdragelse af beboelsesretten. Særligt af stk. 1 fremgår, at beboelsesretten kan overdrages til tredjemand, hvilket betyder, at alle kan sælge til hvem de vil, under forudsætning af at køber kan godkendes af bestyrelsen. Stykke 2 og 3 beskytter hhv. efterladte og ægtefæller. Af stykke 4 fremgår, at der skal eksistere en venteliste, hvor beboere kan indstille sig selv eller én anden person – og ellers kan udefra kommende også skrive sig på listen. Af stykke 5 fremgår, at såfremt der ikke er en indstillet køber, så anvendes ventelisten.

Der er gennem de sidste par år blevet solgt attraktive lejligheder i AB Sønderhus til beboere uden reel tilknytning til de tidligere beboere. Det modsatte har heldigvis også været tilfældet.

Det rejser det naturlige spørgsmål, om vi ikke i foreningsregi bør stræbe mod at blive beboere i visse tilfælde får en fortrinsret til lejligheder ved fraflytning af beboere. Dette betyder en reel indskrænkning af muligheden for fri overdragelse jf. § 13, stk. 1. Med forslaget kan fri overdragelse kun finde sted til nære familiemedlemmer.

Fri overdragelse til nære familiemedlemmer skal imødekomme ønsket om at tilgodese nære familiemedlemmer. Det er en erkendelse af, at i manges optik (herunder forslagsstillerne) er den nære familie vigtigere end mere eller mindre nære naboer. Af forslaget fremgår en definition af den nære familie som forældre, børn, søskende, ægtefæller eller samlevende i minimum to år fra salgstidspunktet.

I lighed hermed skal det fortsat være muligt at bytte lejligheder internt i AB Sønderhus, uden at dette betragtes som overdragelse i en salgssituation.

Såfremt den fraflyttende beboer ikke ønsker at overdrage til et nært familiemedlem, lægger forslaget op til internt salg i AB Sønderhus ud fra naboprincipper og ventelisteanciennitet:

1. 2-værelses lejligheder tilbydes først de nærmeste naboer defineret i husordenen og derefter til ventelisten
2. Sammenlagte lejligheder tilbydes kun til ventelisten \mathcal{A}

Ved internt salg af 2-værelses lejligheder er der efter disse principper således reelt tale om, at sammenlægningsformålet har forrang for ventelisten.

Yderligere ved internt salg kan der blive en ny andel fri til salg¹. Med dette forslag ønskes, at overdragelsesretten jf. stk. 1, suspenderes og kun sælges internt ud fra naboprincippet og ventelisteprincippet.

Ventelisteprincippet defineres i husordenen, men følger først opskrivningstidspunktet og sekundært beboelsesanciennitet ved identiske opskrivningstidspunkter. Såfremt der ikke findes andelshavere, der ønsker at overtage den pågældende andel, vil andelshaveren kunne sælge frit til tredjemand.

Med dette forslag slettes også den gamle venteliste, som af mange ikke vurderes at være reel, når foreningen har fri overdragelsesret.

Forslag til vedtægtsændring

Nedenfor følger det konkrete forslag til vedtægtsændringer af § 13, som er nødvendige for at implementere den skitserede øgede fortrinsret for eksisterende beboere i AB Sønderhus ved salg af lejligheder. Af helhedshensyn angives både nuværende bestemmelser og de foreslåede nye bestemmelser. Sidst i afsnittet er de samlede nye bestemmelser i forslaget gengivet.

Nuværende stk. 1

§ 13, stk. 1: *Medlemsretten med tilhørende beboelsesret kan med bestyrelsens samtykke overdrages til tredjemand.*

Ny stk. 1

§ 13, stk. 1: *Medlemsretten med tilhørende beboelsesret kan med bestyrelsens samtykke overdrages til nære familiemedlemmer. Nære familiemedlemmer defineres*

¹ Dette vil ikke være tilfældet ved sammenlægninger

som forældre, børn, søskende, ægtefæller eller samlevende i minimum to år fra salgstidspunktet.

§ 13 stk. 2 og stk. 3 bibeholdes med nuværende ordlyd:

Nuværende stk. 2 og 3

§ 13, stk. 2: Efterlevende enke, enkemand eller samlever med eller uden børn samt børn, arvinger kan indtræde i medlemsforholdet med bestyrelsens samtykke, og forpligter sig til at indflytte og bebo lejligheden ved overtagelsen. Lejligheden kan ikke fremlejes, hvis man ikke bebor den.

§ 13, stk. 3: Salg af medlemsrettigheder må ikke finde sted uden ægtefælles samtykke.

§ 13 stk. 4 ændres med henblik på at slå fast hvad proceduren er, hvis der ikke sælges efter § 13, stk. 1.

Nuværende stk. 4

§ 13, stk. 4: Bestyrelsen opretter en venteliste, som er tilgængelig for medlemmerne. Personer indstillet af medlemmer går forud for andre. Hver andelshaver kan højst indstille én person. Personer noteret på ventelisten skal mindst hvert 2. år henvende sig til bestyrelsen og bekræfte, at de stadig ønsker at overtage en andel, ellers slettes de af listen. Bestyrelsen noterer datoen, hvor personen første gang blev skrevet på ventelisten og eventuelle datoer for bekræftelsen.

Ny stk. 4

§ 13, stk. 4: Såfremt overdragelsesretten i stk. 1 og stk. 2 ikke anvendes, skal andelen tilbydes nuværende medlemmer af foreningen ud fra et naboprincip eller til en venteliste baseret på opskrivningsanciennitet. Bestyrelsen udmønter naboprincippet samt opskrivningsanciennitet i foreningens husorden.

Såfremt en andelshaver ikke kan eller vil sælge til nærmeste familie i forhold til stk. 1 og der ikke er hverken naboer eller beboere på ventelisten, der ønsker at overtage andelen, så kan andelen sælges frit til tredjemand. Dette er baggrunden for et nyt stk. 5.

Ny stk. 5

§ 13, stk. 5: Såfremt overdragelsesretten i stk. 4 ikke anvendes kan medlemsretten med tilhørende beboelsesret med bestyrelsens samtykke overdrages til tredjemand.

Med henblik på at kunne sikre, at frigivne andele som kommer til salg efter at en beboer er flyttet internt, sælges i overensstemmelse med proceduren i stk. 4, er der behov for en ny bestemmelse i vedtægterne.

Ny stk. 6

§ 13, stk. 6: Overdragelsesbestemmelsen i stk. 1 gælder ikke for andele til salg som følge af interne salg i foreningen. For disse andele gælder alene salg i overensstemmelse med stk. 4 og stk. 5.

Med ny stk. 5 og 6 ændres nummerering af den gamle stk. 5 til stk. 7. Ligeledes fjernes yderligere ordlyd omkring venteliste. Dette udmøntes alene i husordenen.

Nuværende stk. 5

§ 13, stk. 5: En andelshaver kan overgive sin lejlighed til salg igennem en advokat eller ejendomsmægler med bestyrelsens tilladelse. Er der ingen slægtninge eller indstillet køber, som bestyrelsen kan godkende, skal den, som står først på bestyrelsens venteliste, tilbydes lejligheden.

Ny stk. 7

§ 13, stk. 7: En andelshaver kan overgive sin andel til salg igennem en advokat eller ejendomsmægler med bestyrelsens tilladelse.

Endelig tilføjes, at lejlighedsbytte mellem andelshavere ikke er omfattet af reglerne om overdragelse. Dette skal sikre, at andelshavere til enhver tid skal have mulighed for at bytte med hinanden.

Ny stk. 8

§ 13, stk. 8: Lejlighedsbytte mellem andelshavere er ikke omfattet af reglerne om overdragelse og kan til enhver tid foretages med bestyrelsens tilladelse.

I sin helhed er den foreslåede § 13 følgende:

(13.1) Medlemsretten med tilhørende beboelsesret kan med bestyrelsens samtykke overdrages til nære familiemedlemmer. Nære familiemedlemmer defineres som forældre, børn, søskende ægtefæller eller samlevende i minimum to år fra salgstidspunktet.

(13.2) Efterlevende enke, enkemand eller samlever med eller uden børn samt børn, arvinger kan indtræde i medlemsforholdet med bestyrelsens samtykke, og forpligter sig til at indflytte og bebo lejligheden ved overtagelsen. Lejligheden kan ikke fremlejes, hvis man ikke bebor den.

(13.3) Salg af medlemsrettigheder må ikke finde sted uden ægtefælles samtykke.

(13.4) Såfremt overdragelsesretten i stk. 1 og stk. 2 ikke anvendes, skal andelen tilbydes nuværende medlemmer af foreningen ud fra et naboprincip eller til en venteliste baseret på opskrivningsanciennitet. Bestyrelsen udmønter naboprincippet samt opskrivningsanciennitet i foreningens husorden.

(13.5) Såfremt overdragelsesretten i stk. 4 ikke anvendes, kan medlemsretten med tilhørende beboelsesret med bestyrelsens samtykke overdrages til tredjemand.

(13.6) Overdragelsesbestemmelsen i stk. 1 gælder ikke for andele til salg som følge af interne salg i foreningen. For disse andele gælder alene salg i overensstemmelse med stk. 4 og stk. 5.

(13.7) En andelshaver kan overgive sin andel til salg igennem en advokat eller ejendomsmægler med bestyrelsens tilladelse.

(13.8) Lejlighedsbytte mellem andelshavere er ikke omfattet af reglerne om overdragelse og kan til enhver tid foretages med bestyrelsens tilladelse.

Forslag til ændring af husorden

I den nuværende husorden fremgår af punkt 11, hvorledes lejligheder i AB Sønderhus kan sammenlægges. Af punkt 12 fremgår håndteringen af den eksisterende venteliste.

Nedenfor findes forslag til revideret punkt 12, der implementerer hhv. naboprincippet, anciennitetsprincippet og praktik omkring ventelisten:

12. Ved fraflytning hvor indstilling ikke sker efter vedtægternes § 13 stk. 1 eller stk. 2 træder følgende procedure i kraft:

12.1 Ved fraflytning af 2-værelses lejligheder tilbydes disse først naboer med mulighed for sammenlægning (se punkt 11 for definition). Den fraflyttende beboer har ansvaret for at spørge sine naboer og vælge køber, hvis flere er interesserede. Naboer skal som minimum have en svarfrist på 5 dage. Nærværende punkt 12.1 er udmøntningen af vedtægtens naboprincip.

12.2 4-værelses lejligheder og 2-værelses lejligheder, som ikke ønskes overtaget jf. punkt 12.1, tilbydes til alle beboere på bestyrelsens venteliste. Alle på ventelisten skal som minimum have en svarfrist på 5 dage. Den øverst placerede beboer på ventelisten, der svarer inden for tidsfristen, får tilbudt lejligheden.

12.3 Ventelisten nævnt i punkt 12.2 oprettes første gang ved tilkendegivelse på generalforsamlingen d. 26.03.2018. Efterfølgende kan medlemmer skrive sig på ventelisten ved henvendelse til bestyrelsen med angivelse af kontaktinformationer. Såfremt flere medlemmer opskrives samtidig, vil beboelsesanciennitet blive anvendt i rangordningen af ventelisten. Dette punkt er udmøntningen af vedtægtens anciennitetsprincip.

12.4 Det er de respektive beboeres ansvar, at bestyrelsen altid har de rette kontaktinformationer til brug for ventelisten. Svarfristen, jf. punkt 12.2, tæller fra det tidspunkt bestyrelsen har meddelt/eller forsøgt meddelt købsmulighed ved brug af de angivne kontaktinformationer.

Med ændringen af husordenens punkt 12 slettes således alle tidligere ventelister, hvor der kan være indstillet såvel beboere som venner og bekendte til beboere.

Administrative byrder for bestyrelsen

Der vurderes ikke med dette forslag at tilføre bestyrelsen yderligere administrative byrder. Arbejdet med ventelisten vurderes at være uændret. De respektive muligheder for overdragelse af andele internt og eksternt involverer ikke bestyrelsen yderligere end tidligere – og det er relativt simpelt for bestyrelsen at vurdere, om betingelserne for overdragelse er overholdt