

# Referat af generalforsamling i AB Sønderhus 10. juni 2020, kl. 18.30 i gården

## Referat:

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

Mathias (5,3.tv.) blev valgt til dirigent, Britta Detlefsen (5,4) til referent.  
Der blev optalt antal stemmeberettigede til værende 24 ud af 37 andele (65%).

Dirigenten indledte med at konstatere, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt i forhold til vedtægterne. Tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse overholder ikke vedtægternes bestemmelse (sidste halvdel af marts), men dette skyldes alene forsamlingsforbuddet.

### 2. Bestyrelsens beretning - og godkendelse

#### **Bestyrelsens beretning på generalforsamlingen den 10. juni 2020 ved formand Per Elbrus.**

Året 2019 har foreningsmæssigt været et stille år. De vanlige aktiviteter med bestyrelsesmøder, arbejdsdage, gård-dag og festlige arrangementer har været afholdt med god deltagelse. Generalforsamlingsbeslutningen om at åbne op for korttidsleje (Airbnb) synes fortsat ikke at give anledning til udfordringer i foreningen. Husk dog fortsat, at der er indberetningspligt til bestyrelsen på [bestyrelsen@ab-sonderhus.dk](mailto:bestyrelsen@ab-sonderhus.dk).

Vi kunne i 2019 byde velkommen til nye andelshavere:

- Philip Thomasen Nielsen og Sofie Dalby Madsen nr. 3, 4. tv.
- Anne Viftrup Hansen, nr. 7, 2. tv.

På seneste generalforsamling drøftede vi en potentiel opdatering af vores vedtægter efter ABF's gennemgang. Generalforsamlingen fremhævede, at særligt beskyttelsen af andelshaveres rettigheder i forbindelse med køb og salg af andele (§ 15 i vedtægterne) burde vurderes i lyset af ABF's kommentarer, herunder særligt de udleverede dokumenter, tidsfrister for betalinger og indsigelse ved mangler samt gebyrer ved salg.

Bestyrelsen gennemgik på bestyrelsesmødet d. 17. september 2019 ABF's kommentarer, hvilket ikke gav anledning til at bestyrelsen foreslår ændringer til nuværende praksis, som rummer en vis fleksibilitet for såvel bestyrelse som købere og sælgere af andele. Af ABF's kommentarer fremgår ligeledes, at vi på en række områder kan præcisere vores vedtægter yderligere, hvilket løbende indgår i bestyrelsens overvejelser og tænkes indarbejdet næste gang, vi er nødt til at ændre vores vedtægter.

Som det fremgår af årsrapporten, som vi også gennemgår på denne generalforsamling, så er foreningens økonomi i top. Vi har godt styr på vores indtægter og udgifter og blev i 2019 gældfri

(altanlånnet undtaget), hvilket stiller foreningen godt rustet til de potentielle udfordringer, som andelsboligsektoren står over for.

Aftalen mellem regeringen, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet om at imødegå kortsigtede investeringer i private udlejningsejendomme kan have økonomisk betydning for andelskronen i vores forening, da vi som bekendt anvender valuarvurdering til fastsættelse af værdien af vores ejendom. Aftalen forventes at tage toppen af priserne på udlejningsejendomme. Dog har samtlige partier tilkendegivet, at man hverken ønsker at ramme andelsboligforeninger eller andelshaverne. Selvom den politiske aftale endnu ikke er udmøntet i udkast til lovforslag, så vurderer flere banker, heriblandt Jyske Bank, at det politiske indgreb vil få negative konsekvenser for andelsboliger i form af både værditab og dyrere boliglån. Bestyrelsen noterer sig, at det fremgår af aftaleteksten, at parterne er enige om at drøfte forholdene for andelsboliger på ny, hvis markedet reagerer anderledes end forudsat.

Da foreningen har en sund økonomi uden gæld og ikke anvender "aggressiv" valuarvurdering, vurderer bestyrelsen, at vi står bedre rustet til en negativ markedsudvikling end de fleste andre andelsforeninger. Det skal dog også nævnes, at da vi anvender valuarvurderingen fuldt ud på balancen (dvs. der fradrages ikke til buffer), så vil markedsudviklingen slå fuldt igennem uden mulighed for udjævning over årene.

En anden og mere nærværende "trussel" mod foreningen er indbrud. I 2019 oplevede vi historisk indbrud to gange – hhv. i august, hvor kælder og loftsrum blev brudt op og igen nytårsaften, hvor to lejligheder i nr. 3 blev brudt op. Det er meget ubehageligt for alle, men særligt for dem, som har haft indbrud i lejligheden.

Der blev afholdt beboermøde efter første indbrudsrunde, hvor vi forsøgte at få et overblik over omfanget af tyveriet. Det viste sig heldigvis meget begrænset. Vi drøftede potentielle tiltag og blev enige om, at bedre adfærd i forhold til at sikre låsning af hhv. port- og bagdøre.

Indbruddene nytårsaften afdækkede, hvor let det egentlig er at skaffe sig adgang til hhv. opgange og lejligheder med relativt beskedne værktøjer. Bestyrelsen opfordrer derfor generalforsamlingen til en grundig diskussion af potentielle tiltag til at øge adgangssikkerheden i vores ejendom. Det skal oplyses, at skader på døre, karme og låse etc. forbundet med indbrud er omfattet af foreningens kollektive bygningsforsikring.

Der er kun blevet udført mindre renoveringsopgaver i 2019. Det betyder også, at vi endnu ikke har fået tætnet taget alle steder. Der er opsat selvstændig el-gruppe til vores internet-switch, således internettet i foreningen består selvom strømmen i nr. 7 forgår.

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling bestået af:

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

Desuden har vi tilknyttet:

1. suppleant:	Ida Dalgaard Pedersen 3, 5. sal
2. suppleant:	Lone Thomasen 3, 3. tv
Føl:	Jakob Martini 5, 5. sal

## **Afslutning**

Jeg takker alle, ikke bare bestyrelsen, som i det daglige bidrager så foreningen fungerer. F.eks. snerydder, poletsælger, trappevasker, ham der ser at lyset står tændt på bagtrappen, hende der slæber en skraldepose op fra fællesrummet osv. En helt særlig tak til:

- Philip for at opgradere vores værksted
- Ida for at skaffe en udstilling til vores vaskerivindue
- Steen for at gennemgå vores yderdøre

Tak for bidraget til et godt fællesskab.

## **Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.**

### **3. Forelæggelse af årsregnskabet for 2019 - og godkendelse (Bilag 1)**

Årsregnskabet og nøgleoplysninger blev gennemgået ved Per Elbrus.

Økonomien i AB Sønderhus er rigtig sund:

- Indtægter og udgifter på niveau med 2018, men bedre end budgettet da vi ikke har anvendt så meget på vedligeholdelse som afsat
- Årets resultat er på 540 tkr. - svarende til ca. halvdelen af foreningens indtægter
- Foreningen er gældfri – bortset fra altanlånet som den enkelte andelshaver hæfter for
- Ejendommen er steget ca. 2.700 tkr. siden sidste år

AB Sønderhus anvender aktuelt valuarvurdering. Når den offentlige ejendomsvurdering atter bliver tilgængelig, kan der på en generalforsamling tages stilling til hvilken af de to vurderinger, der skal anvendes.

Derudover gav regnskabet gav ikke anledning til diskussioner eller uddybende forklaringer.

**Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.**

### **4. Forelæggelse af budgettet for 2020 og fastsættelse af andelskrone og boligafgift. Bestyrelsen indstiller til uændret boligafgift (for 11. år i træk) – se beretning (Bilag 1)**

Foreningens gæld er nu afviklet.

En eventuel nedsættelse af boligafgiften, eller en eventuelt huslejfri måned blev diskuteret. Bestyrelsen understregede, at spørgsmålet havde været diskuteret, men afvist ud fra følgende forhold:

- Vi kigger ind i et større projekt for en markant opgradering af ejendommen – herunder få indhentet et mindre efterslæb på vedligeholdelsen af taget og kælderen. Det vil potentielt have en effekt på foreningens økonomi, herunder boligafgiften, og det er trods alt sværere at hæve en boligafgift end at sænke den. Hertil ønsker bestyrelsen, at vi har oparbejdet en ”lille opsparing” inden vi starter på projektet, da det vil styrke finansieringen
- Boligafgiften ligger på et i forvejen meget rimeligt niveau
- Al overskud i foreningen vælter over på andelskronen, og dermed tilbage til andelshaverne

**Budgettet, fastsættelse af andelskronen og boligafgiften blev enstemmigt godkendt.**

Bestyrelsen støtter tanken omkring en huslejfri måned og vil undersøge de formelle krav for at kunne gennemføre et sådan tiltag.

## **5. Generalforsamlingsforslag**

Prøveordning for grill på altanerne.

Forslaget blev fremført af Rune (7, 3. tv), der gennemgik de vigtigste punkter i forslaget.

- Udelukkende anvendelse af mindre gasgrill (max 11 kilo gasflaske)
- Vand til slukning i nærheden

Prøveperioden løber fra vedtagelsen til næste generalforsamling, hvor forløbet evalueres. Hvis prøveordningen skal gøres permanent, skal det vedtages af generalforsamlingen.

Forslaget blev diskuteret. Der var bekymring for lugtgener og tidspunkter for anvendelse af grillen. Da vi er en lille forening, er det mest hensigtsmæssigt at tale

med sin nabo, hvis det er til gene, frem for at der i prøveperioden laves for mange restriktioner.

#### **Forslaget blev godkendt med:**

- **17 stemmer for forslaget**
- **3 stemmer imod forslaget**
- **4 blanke stemmer**

#### **6. Valg til bestyrelsen**

I lige år vælges: Næstformand, sekretær og 2.suppleant.

- Anders Madsen 9, 4. sal opstiller som (fortsættende) næstformand
- Britta Detlefsen 5, 4. sal opstiller som (fortsættende) sekretær
- Lone Nielsen 3, 3.tv opstiller som (fortsættende) 2.suppleant

**Ovenstående personer blev enstemmigt genvalgt.**

#### **7. Eventuelt**

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

Det foregående år 2019 bød bl.a. på en fælles arbejdsdag, hvor der blev plantet nye planter og jorden blev udskiftet i alle bedene. Udvalget fungerer godt. Info vedr. gårdudvalgets aktiviteter hænges op på opslagstavlen i vaskeriet og postes på facebookside "gården omkring sdr b kruså og sommersted".

##### **7.b. Adgangssikkerhed i ejendommen**

Grundet de to episoder med indbrud blev adgangssikkerheden diskuteret.

Skal både yderdørene og andelshavernes egne døre sikres? Hvilken betydning har fredningen for udskiftning af en eventuel hoveddør? Hvad med bagdørene ud mod gården og de enkelte andelshaveres bagdøre? Tryghed, æstetik og sikkerhed var vigtige punkter. Evt. et vindue foroven, så der stadig kan komme lys ind?

På baggrund af input fra generalforsamlingen, blev det besluttet at bestyrelsen får installeret nye hoveddøre samt sikret, at bagdøre og port låser forsvarligt.

Den enkelte andelshaver kan sikre sine egne døre efter behov indefra. Dog må dette ikke være synligt udefra/mod trappeopgangen.

### **7.c Nedsættelse af arbejdsgruppen ”bygningens vedligeholdelse”**

Der blev spurgt indtil påbegyndelse af den større opgradering af ejendommen, som diskuteret på forrige og denne generalforsamling.

Bestyrelsen havde oprindelig planlagt, at der skulle nedsættes en arbejdsgruppe til projektet på denne generalforsamling, men da hverken formand eller næstformand havde haft tid til at løbe projektet i gang på daværende tidspunkt, var det blevet udskudt til næste generalforsamling. Med et par måneders forsinkelse af generalforsamlingen, samt frivillige til at deltage i arbejdsgruppen, var bestyrelsen åben over for at få nedsat en arbejdsgruppe på denne generalforsamling.

Følgende personer meldte sig til arbejdsgruppen:

- Anders, 9, 4. (Næstformand)
- Per, 5, 2.+3. th. (Formand)
- Nikolas, 2, th.
- Rune, 7, 3.tv
- Rikke, 9, 1. th.
- Dorthe, 3, 1. tv.
- Allan, 9, st.
- Rasmus, 9, 3.

Flere beboere ytrede ønske om at forskellige mindre renovationer/forbedringer af bygningen blev omfattet af opgraderingen. Det blev aftalt, at arbejdsgruppen som et led i opgaven indhenter input fra foreningens medlemmer.

### **7.d Fugt i kælderen**

Aktuelt står kælderrummet ikke akut overfor en gennemgående reovering.

Beboerne opfordres til at lufte ud i kælderrummene/sørge for at der er udluftning for at se, om det kan afhjælpe generne med fugt.

### **7.e Kunstudstilling i vinduet i vaskerummet**

Flertallet var positiv indstillet mht. den aktuelle kunstudstilling i vinduet i vaskerummet. Ida undersøger, hvordan forsikringen dækker ved indbrud/beskadigelse af vinduet. Priserne bedes fjernes fra genstandene for at minimere risikoen for indbrud/tyveri. Der kan evt. opsættes en prisliste inde i vaskeriet eller en henvisning til kunstnerens hjemmeside.

Referatet godkendt den:

Per Anphin Elbrus  
formand

Ander Madsen  
næstformand

Britta Detlefsen  
sekretær

