

# Referat af generalforsamling i AB Sønderhus- torsdag, den 30. marts 2023, kl. 19.30 i kælderen i nr.9

## Referat:

*Kommentar i forbindelse med generalforsamlingen: Formanden var forhindret grundet sygdom. Næstformanden tog over.*

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

Philip Thomasen (nr. 3, 4.tv.) blev valgt til dirigent, Britta Detlefsen (nr. 5, 4.) til referent.

Generalforsamlingen var rettidigt indkaldt i forhold til vedtægterne. Antal stemmeberettigede blev registreret (stemmeberettigede 16. + 2 fuldmagter).

### **2. Bestyrelsens beretning - og godkendelse**

Bestyrelsens beretning på generalforsamlingen den 28. marts 2022, oplæst på vegne af formanden ved Ivalo (9 st.th.).

Velkommen til generalforsamling

Først og fremmest, bestyrelsen består fortsat af:

Formand: Christian Hem, 9 st.th.  
Næstformand: Anders Madsen 9 4. th.  
Sekretær: Britta Detlefsen 5 4. sal

Desuden har vi tilknyttet:

1. suppleant: Jacob Martini 5 5. sal
2. suppleant: Lone Thomasen 3 3. tv

Bestyrelsesmøder har været afholdt efter behov, hvilket har resulteret i 6 møder i årets løb. Herudover er der løbende kontakt mellem bestyrelsesmedlemmer.

Det har alt i alt været et fint år for AB Sønderhus, med måske lidt mere aktivitet end de forrige coronaprægede år.

Først og fremmest havde vi nogle gode rengøringsdage sidste år med rigtig god tilslutning af beboere. Det var dejligt at se!

Så havde vi en rigtig dejlig sommerfest; godt arrangeret af festudvalget!

Der var et lille "set back" ang. rotter men hullerne ved facaden blev lappet og der har ikke været spottet rotter siden.

Derudover har der som bekendt været brand i en lejlighed i opgang 7. Brandvæsnet

reagerede hurtigt og branden nåede heldigvis ikke at sprede sig. Der er rettet op på mange skader der kom på bygningen efterfølgende, men fortsat arbejde i gang. Fra bestyrelsens side opfordres det på det kraftigste at alle der ikke skulle have installeret brandalarm endnu får det gjort hurtigst muligt.

Så har vi fået nye sikkerheds for- og bagdøre, som desværre har haft lidt problemer, bl.a. med låsene. Der er dialog i gang med udbyder for at få udskiftet låsecylindrene.

I løbet af 2022 har vi i bestyrelsen påbegyndt undersøgelse af tagrenovering, og har haft besøg af en ingeniør fra A4 arkitekter til en drøftelse om de forskellige muligheder for at fremtidssikre bygningen.

I den forbindelse har vi afsøgt muligheden for ansøgning til diverse puljer i Københavns Kommune, men har fundet at det ikke umiddelbart bliver en mulighed.

A4 arkitekter udarbejdede derudover en tilstandsrapport over hele bygningen, hvoraf det bl.a. fremgik at taget er i bedre stand end forventet. Tilstandsrapporten ligger på vores hjemmeside.

Som det sidste så havde vi igen huslejevri "december", selvom det ikke lige blev december igen. Vi kører videre med dette koncept i år og rammer forhåbentlig plet med måneden denne gang!

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

#### **3. Forelæggelse af årsregnskabet for 2022 - og godkendelse**

Regnskabet gav ikke anledning til diskussioner eller uddybende forklaringer.

**Årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.**

#### **4. Forelæggelse af budgettet for 2023 og fastsættelse af andelskrone og boligafgift. Bestyrelsen indstiller til uændret boligafgift (for 14. år i træk)**

**Budgettet blev enstemmigt godkendt.**

#### **5. Generalforsamlingsforslag (se bilag 1)**

##### **Forslag om vedtægtsændring angående fremleje**

Forslaget dannede ikke grundlag for en afstemning, da dette iht. vores vedtægter kræver 2/3 flertal af de fremmødte. De tilstedeværende 16 fremmødte stemmeberettigede andelshavere og 2 fuldmagter var ikke tilstrækkelige.

Forslaget blev diskuteret. Eksempler som, hvad, hvis man vil prøve at bo sammen med en kæreste i en prøveperiode? Spekulationer i forbindelse med fremleje? Er

det optimalt, at der bor flere til fremleje fremadrettet? Er disse lejer lige så engageret i andelsboligforeningens trivsel og vedligeholdelse?

Den nuværende formulering fungerer som retningslinje for bestyrelsen, når fremleje ønskes.

Bestyrelsen undersøger, hvilke retningslinjer ABF aktuelt anbefaler og hvilke muligheder/forslag, der er på det område. Forslagsstiller undersøger ligeledes dette punkt, der bl.a. udvider formuleringen i vores vedtægter, så den giver mulighed for fremleje ud over de nuværende retningslinjer.

## **6. Valg til bestyrelsen**

I ulige år vælges formand og 2. suppleant.

- Christian Hem nr. 9, 1.th. + 2. th. genopstiller som formand
- Lone Nielsen nr.3, 3. tv. opstiller 2.suppleant

**Ovenstående personer blev enstemmigt valgt.**

Kommentar i forbindelse med fremtidige møder:

- Bestyrelsen skal rettidig melde ud, hvornår der afholdes møde, så interesserede beboerne har mulighed for at deltage de første 15 minutter.

## **7. Eventuelt**

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

Gårdrådet fungerer fint. Dato for generalforsamling meldes ud, så snart den foreligger. Der har ikke været de store projekter. Aflønning og kommunikation med vores gård dame, den årlige fastelavnsfest, udskiftning af defekte pærer af udendørs belysning. I år planlægges maling af træværket. Alle opfordres til at deltage og ligeledes til at joine gårdlaugets facebookside: ”gården omkring sdr b kruså og sommersted”.

Kommetarer i forbindelse til beretningen:

- Efeu skal beskæres, så beboere ikke generes af bevoksning omkring deres vinduer.
- Ivalo undersøger mulighed for at få græsset til at gro bedre i gården (dræn?)

### **7.g Genstande på køkkentrapper - brandsikring**

Alle beboere opfordres på det kraftigste at fjerne samtlige genstande fra deres bagtrapper. Det er ulovligt at placere genstande på bagtrappen og i forbindelse med brand/en evakuering kan det have katastrofale følger. Amalie (7, 5. tv.), der arbejder med dette til dagligt, opfordres/inviteres af bestyrelsen til at deltage i et møde og informere yderligere, således, at foreningen lykkedes bedre med dette tiltag.


### **7.h Larmgener**

I forbindelse med større renoveringsprojekter forekommer der en del uundgåelige larmgener. Vær dog opmærksom på, at vores husorden, pkt. 9, påbyder det følgende:

*9. Hamren, banken og anden støjende beskæftigelse er ikke tilladt efter kl. 21.*

Overtrædes dette punkt, anbefaler bestyrelsen som udgangspunkt, at den påvirkede/generede beboer henvender sig til vedkommende og beder om overholdelse af husordenen. Afhjælpes situationen ikke af denne vej, har beboeren mulighed for at kontakte bestyrelsen, der henvender sig til rette vedkommende.

Referatet godkendt den:

  
Christian Hem  
formand

  
Anders Madsen  
næstformand

  
Britta Detlefsen  
sekretær

## Bilag 1:

### Beslutningsforslag vedrørende mulighederne for at fremleje andelslejlighed

Det foreslås, at vedtægternes § 11.1 vedrørende fremleje justeres.

Nedenstående fremgår af de nuværende vedtægterne i forhold til mulighederne for fremleje:

*”Fremleje – § 11.*

*(11.1) En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højest 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet, og have en kopi af lejekontrakten, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.”*

Det forslås, at vedtægterne ændres, således at bestyrelsens godkendelse til fremleje ikke nødvendigvis skal bero på et af de ovenstående grunde, men i stedet skal bero på en aftale mellem bestyrelsen og andelshaver. Som udgangspunkt skal andelshaver have mulighed for at fremleje sin lejlighed, når andelshaver har behov for at kunne benytte sig af denne mulighed - uanset den aktuelle livssituation.

Konkret forslås vedtægterne ændret til følgende:

*”Fremleje – § 11.*

*(11.1) En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremleje eller -låne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse kan kun gives: ~~når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende~~ for en begrænset periode, på normalt højest 2 år. Fremleje kan ~~således~~ ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremlejet, skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemalet, og have en kopi af lejekontrakten, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.”*

[Fremleje | A/B Sønderhus \(ab-sonderhus.dk\)](http://ab-sonderhus.dk)