

Referat af AB Sønderhus' bestyrelsesmøde tirsdag den 27. februar 2024 kl. 18.00

Deltagere: Anders Madsen (nr. 9, 4. sal), formand, Lone Thomasen (nr. 3, 3. tv), næstformand, og Jakob Juul Martini (nr. 5, 5. sal), sekretær, Rasmus Iversen (nr. 9, 3. sal) og Morten Pepke (nr. 5, 3. tv).

Andelsforeningens revisor John Dalgaard deltog i den første del af mødet for gennemgå årsregnskabet for 2023. Desuden deltog Ivalo (nr. 9, st.), i den resterende del af mødet.

Referent: Jakob Juul Martini

Dagsorden:

1. Gennemgang af andelsforeningens årsregnskabet for 2023 samt budget for 2024

Revisor John Dalgaard gennemgik udkastet til årsregnskabet for 2023. Regnskabet vil herefter blive endelig afsluttet og gennemgået for alle foreningens beboere under den kommende generalforsamling.

I forbindelse med gennemgangen af budgettet har bestyrelsen besluttet at hæve budgettet for at kunne påbegynde et projekt med maling og udskiftning af foreningens vinduer. Dette betyder, at vi styrer mod et underskud på ca. 250.000 kr. Derfor lægger bestyrelsen op til en månedlig huslejestigning på 450 kr., som er nødvendig for at få balance i foreningens økonomi og sikre tilstrækkelig vedligeholdelse af ejendommen.

Det vil betyde, at den månedlige husleje vil stige fra 2.050 kr. til 2.500 kr. for enkeltlejligheder med virkning fra d. 1. maj 2024. For dobbeltlejligheder vil huslejen stige fra 4.100 til 5.000 kr. om måneden. Dette vil blive fremsat som forslag på den kommende generalforsamling.

2. Godkendelse af dagsorden for den resterende del af mødet

Dagsordenen blev godkendt.

3. Godkendelse af referat fra sidste møde – og underskrift

Referat fra seneste møde blev godkendt og underskrevet.

4. Nyt fra gården – herunder storskrald

Ivalo (nr. 9, st.) gav en opdatering på arbejdet i gårdudvalget. Københavns Kommune har ændret reglerne for storskrald, hvilket indebærer, at vi ikke længere kan få en container til storskrald ved den årlige rengøringsdag. Derfor har bestyrelsen besluttet at nedlægge storskraldsrummet, så beboerne fremover selv må sørge for at aflevere gamle møbler, køleskabe m.v.

Vi afprøver dog en ny ordning, som indebærer, at beboere fortsat kan aflevere storskrald på selve rengøringsdagen i sorterede bunker, som kommunen gerne vil afhente.

5. Vinduer – hvor langt er vi?

Rasmus Iversen (nr. 9, 3. sal) har undersøgt markedet for nye vinduer. Den danske producent KPK har den foretrukne løsning. Selskabet kan både levere en ren træløsning og en træ-/aluminiumsløsningen. Begge løsninger er gode og konkurrencedygtige på prisen. Bestyrelsen vil senere beslutte sig for, hvilken løsning, der vælges.

Inden da vil vi få gennemgået standen af eksisterende vinduer. Dette er for at få afdækket, hvorvidt vi kan vente med at udskifte vinduerne på de nederste etager og i stedet nøjes med i denne omgang at male disse vinduer.

Bestyrelsen vil senere på foråret lægge en plan for hele vinduesprojektet, som både omfatter maling og udskiftning af vinduer.

6. Rotter ved porten

Vi har fået et tilbud på rottebekæmpelse. Det indebærer bl.a., at der skal graves op foran porten og vaskeriet. Arbejdet sættes i gang hurtigst muligt.

7. Forslag om vedtægtsændring ang. fremleje – se bilag 1.

Bestyrelsen drøftede et beboerforslag, der er blevet stillet forud for generalforsamlingen vedr. fremleje (se bilag 1). Bestyrelsen har ikke nogen fælles anbefaling, men tager afstemningen på generalforsamlingen til efterretning.

8. Forslag til vedtægtsændring efter nye ABF-standardvedtægter – se bilag 2

En dom har fastslået, at beboere i andelsforeninger ikke længere kan stilles til ansvar for dårligt renoveringsarbejde, der påfører skade på andre beboere og/eller foreningen. Dette anses som uhensigtsmæssigt, og ABF har derfor anbefalet, at andelsboligforeninger ændrer i vedtægterne.

Denne anbefaling ønsker bestyrelsen at følge og vil derfor fremsætte et forslag til vedtægtsændringer på kommende generalforsamling (se bilag 2).

9. Dato for generalforsamling

Generalforsamling vil finde sted mandag d. 18. marts kl. 19.00 i fælleslokalet i nummer 9.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 14. dage før generalforsamlingen.

10. Næste møde

Næste bestyrelsesmøde vil finde sted onsdag d. 4. april kl. 19.30 i fælleslokalet i nummer 9.

11. Eventuelt

Ivalo (nr. 9, st.) træder ind som føl i bestyrelsen. Hun melder sig samtidig som kandidat til at blive suppleant i bestyrelsen ved den kommende generalforsamling.

Referat godkendt d. 4/4 2024:

Anders Madsen

Lene Thomsen

Jak Madsen

Bilag 1: Vedr. ændring af reglerne for fremleje

Kære Bestyrelse A/B Sønderhus

Jeg fremsatte ved generalforsamlingen 2023 et forslag om justeringer til vedtægterne for fremleje. Jeg ønsker at fremsætte forslaget igen i en justeret form, som tager højde for de tilbagemeldinger, jeg fik på generalforsamlingen sidste år. Der blev sidste år fremført en bekymring for, at hvis man fjernede de forskellige kriterier for fremleje, ville det ikke være gennemsigtigt, hvornår det kunne gives. Jeg har derfor i år i stedet for blot tilføjet et ekstra kriterie/mulig begrundelse, som fremgår med rødt i vedlagte.

Jeg hører meget gerne, hvis I har feedback til mit forslag.

Jeg vil desuden høre, om I allerede nu ved, hvornår generalforsamlingen vil finde sted i år, herunder hvornår invitationen sendes ud? Dette for at give mulighed for at flest mulige deltagere i generalforsamlingen.

Rigtig god dag til jer alle.

De bedste hilsner
Anne Hansen, 7. 2. tv.

Beslutningsforslag vedrørende justeringer af vedtægternes §11 om fremleje
Forslaget vedrørende justeringer for vedtægternes §11 om fremleje blev drøftet på generalforsamlingen i marts 2023. Der blev her fremført flere synspunkter om, at vedtægterne forsat skal være gennemsigtige, således det ikke alene er en vurdering bestyrelsen træffer ud fra ikke defineret kriterier. Jeg har derfor ændret forslaget, således at "flytte sammen med en kæreste" er tilføjet som mulig begrundelse for fremleje fremfor at fjerne de forskellige begrundelser for fremleje. Jeg fremsætter derfor forslaget igen. Justeringen i forhold til de nuværende vedtægter fremgår med rødt.

"I AB Sønderhus kan du fremleje din lejlighed, hvis du opfylder kravene under Vedtægternes §11 om fremleje og Husordenens stk.12 om udlejning.

▪ VEDTÆGTER 2019

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, flytte sammen med en kæreste, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt højst 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 fremlejemålet, og have en kopi af lejekontrakten, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

(11.2) Bestyrelsen kan modsætte sig fremleje eller lån, såfremt fremlejen eller lånet medfører, at det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum.

(11.3) En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ 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.

(11.4) Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 3.

(11.5) Bestyrelsen kan pålægge en andelshaver et administrationsgebyr på kr. 1.000 ved enten overtrædelse af stk. 3 ovenfor, husordenens punkt 12 om korttidsudlejning, lejerens overtrædelse af husordenen eller ved bestyrelsens ekstraordinære involvering i forbindelse med korttidsudlejen.”

Bilag 2: Vedtægtsændring vedr. ansvar for beboernes håndværksmæssige forandringer

På grund af en domstolsafgørelse foreslår bestyrelsen, at AB Sønderhus ændrer vedtægternes §10 til følgende:

§ 10 Forandringer

- Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.
- Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.
- Stk. 3 Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.
- Stk. 4 Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.
- Stk. 5 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.
- Stk. 6 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- Stk. 7 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.

En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hædelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 20 Eksklusion

Stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren:

- A) trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,
- B) groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6,
- C) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 7,
- D) optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere,
- E) i forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
- F) gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

Stk. 2 Ekskluderes en andelshaver, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen, og de vilkår overtagelsen skal ske på. Afregning finder sted som anført i § 15. Ved overdragelse af andelsboligen finder § 13, stk. 2, litra B og C og § 14 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Stk. 3 Andelshaveren skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelsboligen i fornødent omfang, herunder ryddelig-gøre andelsboligen samt udlevere nøgler til andelsboligen til bestyrelsen på det tidspunkt, som bestyrelsen fastsætter som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelsboligen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning. Efter salg finder afregning sted som anført i § 15.