Generalforsamling i AB Sønderhus

onsdag, d. 18. marts 2026, kl. 19.00 i kælderen under nummer 9

Referat:

1. **Valg af dirigent og valg af referent.**
   Rune Andersen (nr. 7, 3) blev valgt til dirigent.
   Jakob Martini (nr. 5, 5) blev valgt til referent.
   Generalforsamlingen var rettidigt indkaldt i henhold til vedtægterne.
   Der var 26 stemmeberettigede til stede.

2. **Bestyrelsens beretning - og godkendelse (se bilag 1)**
   Bestyrelsens beretning på generalforsamlingen blev fremlagt af formand Ivalo Marie Brekke Hem (nr. 9, st tv). Det var en mundtlig gennemgang af den skriftlige beretning (bilag 1).
   Formanden fremhævede bl.a., at det var hendes første år som formand. Ellers har det været et stille år i AB Sønderhus, hvor vi ikke har haft de store projekter, bl.a. fordi renovering af taget er udskudt til 2026.
   Formanden gjorde opmærksom på, at bestyrelsen fremover ikke uddeler regnskaber og indkaldelse til generalforsamling i printet version. Det vil fremadrettet blive sendt på mail samt slået op på Facebook, foreningens hjemmeside og oå opslagstavlerne i opgangene.
   AFSTEMNING: Bestyrelsens beretning blev godkendt af 25 stemmer. 1 stemte blankt.

3. **Forelæggelse af årsregnskabet for 2025 – og godkendelse.**
   Regnskabet blev gennemgået af næstformand Anders Madsen (nr. 9, 4.). I forbindelse med gennemgangen blev det bl.a. diskuteret, at vi gik mere end 500.000 under budget, hvilket skyldes, at renoveringen af taget er blevet udskudt til 2026.
   AFSTEMNING: Årsregnskabet blev godkendt af 25 stemmer. 1 stemte blankt.

4. **Forelæggelse af budgettet for 2026 og fastsættelse af andelskrone og boligafgift.**
   Foreningen næstformand Ander Madsen (nr. 9, 4.) gennemgik budgettet for 2026. I den forbindelse indstiller bestyrelsen til uændret boligafgift.
   Næstformanden gennemgik samtidig en ny valuarvurdering, der betyder, at andelskronen stiger fra 1.602.316 kr. til 1.700.896 kr. for en almindelig lejlighed på 59 kvadratmeter. For dobbeltlejligheder er beløbet det dobbelte.
   Efterfølgende blev det diskuteret, hvor ofte bestyrelsen skal indhente ny valuarvurdering. Der kom mange gode indspark. På baggrund af disse fastlægger

bestyrelsen en linje ved førstkommende bestyrelsesmøde, som efterfølgende bliver meldt ud til foreningens beboere.
AFSTEMNING: Budgettet blev godkendt af 25 stemmer. 1 stemte blankt.

5. **Forslag.**
Forslag a handlede om at fjerne foreningens forpligtigelse til at vedligeholde antenne og betale for beboernes udskiftning af termostater. Forslaget indebar en vedtægtsændring af §9 (se bilag 2).
AFSTEMNING: Forslaget blev godkendt af 25 stemmer. 1 stemte blankt.
Forslag b handlede om at forhindre tredjemandsudlejning. Dette skal forhindre, at beboer fremlejer deres lejlighed til lejere, som efterfølgende udlejer via AirBnb uden *om foreningens retningslinjer. Forslaget indebar en tilføjelse under vedtægternes* §11 (se bilag 3).
AFSTEMNING: Forslaget blev godkendt af 24 stemmer. 1 stemte blankt. 1 stemmer imod.

6. **Valg til bestyrelsen:**
I ulige år vælges formand og en suppleant. I lige år vælges næstformand og sekretær. På forhånd havde næstformand Anders Madsen meddelt, at han ikke ønskede at genopstille. Det resulterede i, at Steffen Pallesen (nr. 5, 2. tv) blev valgt som næstformand i AB Sønderhus.
Jakob Martini valgte at genopstille som sekretær.
Hidtil har foreningen kun haft en suppleant, men nu har Agnethe Sandbæk Steffensen (9, 5. tv) meldt sig som 2. suppleant.
Desuden har flere beboere meldt sig som føl i bestyrelsen.
Dermed ser den ny bestyrelseskonstellation således ud:
Formand: Ivalo Marie Brekke Hem (nr. 9, st tv)
Næstformand: Steffen Pallesen (nr. 5, 2. tv)
Sekretær: Jakob Martini (nr. 5, 5.)
1. suppleant Lone Thomasen Nielsen (nr. 3, 3. tv)
2. suppleant Agnethe Sandbæk Steffensen (nr. 9, 5. tv)
Føl: Rune Andersen (nr. 7, 3.)
Føl: Emma Jessen (nr. 3, 4. tv)
Føl: Morten Pepke (nr. 5, 3. tv)
Føl: Anders Madsen (nr. 9, 4.)
AFSTEMNING: Den nye bestyrelsessammensætning fik enstemmig opbakning fra generalforsamlingen.

7. **Eventuelt**

A) Ivalo gav en beretning fra gårdudvalget. Hun vil gerne ud af gårdudvalget og opfordrede derfor andre til at tage over.

B) Der blev orienteret om, at rengøringsdagene finder sted d. 18. april (den primære dag) og 3. maj (opsamling). Hvis man ikke kan komme, koster det 500 kr.

Ivalo Marie Brekke Hem (formand)	Steffen Pallesen (næstformand)	Jakob Martini (sekretær)

Bilag 1: Bestyrelsesberetning

Bestyrelsens beretning på generalforsamlingen den 18. marts 2026, ved formand Ivalo Marie Brekke Hem.

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling bestået af:

Formand: Ivalo Marie Brekke Hem 9 st th

Næstformand: Anders Madsen 9 4 th

Sekretær: Jakob Martini. 5 5. sal

Desuden har vi tilknyttet:

1. suppleant: Lone Thomasen Nielsen 3 3.tv. og føl Rune 7 3 sal

Bestyrelsesmøder har været afholdt efter behov, hvilket har resulteret i 4 møder i årets løb. Herudover er der løbende kontakt mellem bestyrelsesmedlemmer.

Året 2025 var et stille år i AB Sønderhus og for bestyrelsen. Bestyrelsesarbejdet har igen i år været stabilt, med god support fra alle medlemmer, suppleanter og føl. Det blev ikke til de store projekter for foreningen dette år, andet end den evige kamp med Brunata efter udskiftning af forbrugsmålere på både vand og varme. Den saga håber vi snart er overstået.

Vi har igen i år fået lavet en valuarvurdering da vi i bestyrelsen vurderede at der var tilstrækkelig god fornemmelse for at værdien af foreningen var steget. Det viste sig at blive en vurdering på 80.121.930 kr. – til forskel for sidste års vurdering på 76.125.000 kr. Derfor anbefaler bestyrelsen at bruge valuarvurdering til fastsættelse af andelskronens værdi – se budget og regnskab.

2025 har også været mit (Ivalo) første år som formand. Det er gået rigtig godt, synes jeg selv, jeg er stadig i en læringsproces, men der er fantastisk hjælp at hente i de resterende bestyrelsesmedlemmer – det skal i have tusind tak for!

Derudover har jeg en fornemmelse af at resten af beboerne i vores skønne forening ikke har haft nogen vanskeligheder eller problemer med mig som ny formand. I skal alle have stor tak for at tage godt imod mig i denne rolle, og I skal fortsat bare hive fat i mig hvis der er noget jeg skal tage mig af, eller noget jeg kan forbedre i rollen

Regnskab

Vi kan igen i år fremlægge et regnskab hvor der er overskud. Det er til dels fordi vi havde budgetteret med en gennemgang af taget og dertilhørende småreparationer i løbet af året, som vi ikke kom til. Dette projekt er rykket til i år, 2026, men vi er blevet klogere på udgiften hertil og derfor er der også sat betydeligt mindre af i budgettet.

I bestyrelsen mener vi at det er nødvendigt med en opbygning af formuen hvis store huslejestigninger skal undgås når vi i den ikke så sene fremtid iværksætter flere større vedligeholdelse og forbedringsarbejder. Derfor er budgettet også sat forholdsvist konservativt. Vi anser det stadig som værende rettidig omhu.

Ud over at bygningen skal vedligeholdes på en række punkter (se evt. vedligeholdelsesrapporten på hjemmesiden), er der også stigning i beskatningen i de kommende år. Grundskylden stiger fra: 152.921 kr. pr år til: 515.210 kr. pr år – dog over en årrække. Disse ekstra skatter skal indarbejdes i boligafgiften i takt med stigningen

(2025 endte med 170.985 kr). Ikke desto mindre mener vi at det er ansvarligt at holde huslejen uændret i 2026.

Som skrevet har vi i 2026 planer om at fortsætte arbejdet med at opdatere foreningen i henhold til vedligeholdelsesrapporten. I 2026 bliver det i første omgang reparation af brandkammen og nogle reparationer af tagets inddækning, som skulle dukke op under gennemgangen.

Fjernvarme

Varmeregnskabet bar præg af en koldere vinter end normalt 2025/2026. Der var lige lidt efterbetalinger. For nuværende regulerer vi ikke i aconto beløbet i 2026, da intet endnu tyder på at vinteren 2026/27 bliver lige så lang og kold. I 2026 overtog Rune 7 3 sal arbejdet som varmemester, og melder tilbage at fyret stadig kører derudaf.
Vi vil igen i år komme med en opfordring i denne forbindelse:
Inden du ringer til varmemester eller andre i bestyrelsen, se om der er hjælp at hente på vores hjemmeside. Overvej – kan jeg ordne det selv? Kan jeg få en ven til at hjælpe mig? Varmemester og bestyrelsesarbejde er frivilligt arbejde og vi har ikke ressourcer til at stå til rådighed for både store og små problemer, der er vi nødt til at prioritere en gang i mellem.

Afslutningsvist takker vi fra bestyrelsens side alle, som i det daglige bidrager så foreningen fungerer. Dig der sælger poletter, trappevaskerne, "skraldemonsteret", varmemesteren, cykel-oprydderen, rotte-vagten, de der slæber en skraldepose op fra fællesrummet, og alt det andet i gør for hinanden og os alle.
Tak for at bidrage til et det fantastiske fællesskab vi har.

Bilag 2: Forslag til ændring af vedtægternes § (9.4) – om vedligehold.

Begrundelse:

- Angående termostater: Det er ikke hensigtsmæssigt at bestyrelsen skal varetage simpelt vedligehold som f.eks. skift af en termostat. Det ekstra arbejde det medfører for bestyrelsen, med rekvirering af håndværker, anden logistik og fakturering står ikke mål med hvad det koster den enkelte andelshaver at købe og skifte en termostat. Vi foreslår derfor at termostater tages ud af paragraffen.
- Angående antenne: Tiden løber ud for antenneanlægget da æterbårne antennesignaler så at sige ikke bruges mere. Det vil derfor være rettidig omhu at tage den passus ud af listen over hvad foreningen er forpligtiget til at vedligeholde.

Nuværende:

(9.4) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-3, herunder af fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer, termostater og rørføring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne (lodrette rør), antenne- og internetledninger, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen.

Forslag til ny tekst:

(9.4) Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse end nævnt i stk. 1-3, herunder af fælles anlæg. Andelsboligforeningen er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af varmeanlæg, herunder varmeunit, radiatorer og deres rørføring, fælles forsynings- og afløbsledninger i andelsboligerne (lodrette rør), internetledninger, udskiftning af etageadskillelsen medmindre udskiftningen er nødvendiggjort af andelshaverens manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen og udvendig

vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer samt hele døre, der fører ud af andelsboligen.

Bilag 3: Forslag til tilføjelse under §11 – Fremleje

Begrundelse:

Udfordringen i problemstillingen er, at "andelsboligforeningen" ret beset ikke kan regulere

forholdet mellem andelsbolighaver (udlejer) og lejer (tredjemand). Dette forhold er nemlig reguleret i lejeloven, så er det andelshaver der i denne situation står for skud. Det er derfor i sidste ende den enkelte andelshaver, som er ansvarlig for at finde en god lejer, og i dette forhold at få reguleret det der skal reguleres (i lejekontrakten), så den enkelte andelshaver er sikret mod misligholdelse over for andelsboligforeningen.

Udgangspunktet efter lejeloven er at lejer ikke uden udlejers samtykke, kan overlade brugen af det lejede eller nogen del deraf til andre end medlemmer af sin husstand. Dette gælder dog ikke når lejerens er midlertidigt fraværende og det skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el.lign.

Det vil sige, at der er en lovbestemt ret til at viderefremleje, som ikke kan fraviges. Bestemmelserne er nemlig beskyttelsespræceptive, hvilket vil sige, at de ikke kan fraviges til skade for lejer. Denne lovbestemte ret omfatter dog som udgangspunkt ikke dag-til-dag-leje, og korttidsudleje. (Det vil jo så i det hele taget sige, at lejer som udgangspunkt ikke "må" korttidsudleje uden aftale/samtykke fra udlejer (andelshaver).

Tilføjelse:

(11.5) Andelshaver tilpligtes at gøre fremlejer skriftligt bekendt med, at lejligheden ikke må korttidsudlejes i fremlejeperioden