

År 2013, den 22. januar, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Sønderport i beboerhuset Jemtelandsgade 3. Formanden Sune Maaholm bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Rasmus Juvik, som efter at have præsenteret sig selv overfor forsamlingen og hilst fra Birgitte Grubbe konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen, og der var ikke indkommet forslag til behandling under punkt 5.

Dirigenten oplyste, at ud af 108 andelshavere var 17 til stede og 5 repræsenteret ved fuldmagt, således at i alt 22 andele var repræsenteret. Dette er minimumskravet i henhold til vedtægternes § 25, stk. 1.

2. Bestyrelsens beretning.

Sune Maaholm forelagde på bestyrelsens vegne beretningen og henviste i øvrigt til den skriftlige beretning, der var omdelt blandt alle andelshavere forud for generalforsamlingen. Beretningen vedhæftes dette referat som **bilag 1**.

Supplerende blev oplyst og indskærpet andelshavernes pligt til indvendig vedligeholdelse, jf. vedtægternes § 9. Bestyrelsen har, på de henvendelser bestyrelsen får herom, et indtryk af, at nogle andelshavere mener, at andelsboligforeningen har en stor del af forpligtigelsen, hvilket ikke er tilfældet.

Endvidere blev det nævnt, at altanprojektet, der nu er afsluttet, havde fyldt meget i bestyrelsens arbejde, og at der derfor ikke havde været tid til så mange andre af de planlagte tiltag.

Der var aktuelt foretaget en biologisk analyse af tagkonstruktionen - og det så godt ud. Der var dog konstateret en enkelt skade, som forventedes at være et forsikringsanliggende.

Der var tak til bestyrelsen for det store arbejde og til Susanne Winther for hendes bistand på kontoret.

Der var spørgsmål til beretningen og en andelshaver henledte opmærksomheden på genbrugsrummet. Det fungerer godt, men alle opfordres til at komme med anvendelige ting. Endvidere blev nævnt, at rummets funktion bør nævnes i beboerbladet.

Endvidere kom en opfordring omkring sortering af affald.

Endelig var der spørgsmål omkring bageren og dennes åbningstider. Hertil blev oplyst, at bageren på grund af krisen havde fået lov til kun at holde åbent i week-enden, og alle blev opfordret til at benytte den også af hensyn til foreningen selv.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning og indsigelser, at beretningen var taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2011/12 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Advokat Rasmus Juvik gennemgik årsrapporten herunder ejendommens værdi ved den offentlige vurdering samt foreningens lån, der alle er med afdrag. Cirka halvdelen af lånene er rentetilpasningslån.

Der blev spurgt til posten renhold af fortove på ca. kr. 50.000, og det blev oplyst, at dette er en tvunget udgift til Københavns Kommune, der står for renholdelsen.

Den pågældende forholdt sig i kritisk til renholdelsesniveauet af hensyn til erhvervslejerne. Har man problemer med renholdningsniveauet kan man maile til Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning, Center for Renhold på mailadressen renhold@tmf.kk.dk.

Der blev påpeget en slåfejl i årsrapporten på side 16, note 16, idet det reserverede beløb var kr. 5.000.000, og der manglede et 0 til sidst. Slåfejlen har dog ikke haft beregningsmæssige konsekvenser.

Endelig blev der redegjort for andelsprisberegningen, herunder at der i egenkapitalberegningen er fastsat en reserve/buffer på ca. kr. 5.500.000, hvor de kr. 5.000.000 er reserveret til vedligeholdelse af ejendommen samt kursudsving på prioritetsgælden.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at årsrapporten samt forslaget til andelspriser var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

Advokat Rasmus Juvik gennemgik herefter bemyndigelsen til at regulere andelspriserne som foreslået, når den nye offentlige vurdering foreligger ca. 1. marts 2013.

Der var ikke spørgsmål hertil og dirigenten konstaterede, at bemyndigelsen i overensstemmelse med det foreslåede var vedtaget enstemmigt med alle stemmer for.

4. Forlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2012/13 til godkendelse.

Advokat Rasmus Juvik forelagde drifts- og likviditetsbudgettet for 2012/13.

Der blev særligt henvist til de i note 7 foreslåede udgifter til genopretning og de i note 12 foreslåede ekstraordinære udgifter, herunder særligt til afslutningen på altansagen.

I note 1 – indtægter – var anført lejeindtægt værelser, hvilket rettelig er pulterrum/birum.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at drifts- og likviditetsbudgettet var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

5. Forslag.

Der var ikke indkommet forslag til behandling.

6. Valg til bestyrelsen.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgte Thomas Grum, Martin Ginnerup-Nielsen og Nicolai Skovlund Petterson uden modkandidater.

Der var ingen der stillede op som suppleant. Foreningen har derfor ingen suppleant det kommende år.

Bestyrelsen består herefter af følgende: Sune Maaholm (formand), Thomas Grum, Martin Ginnerup-Nielsen, Nicolai Skovlund Petterson, Rasmus Mariager, Ulla Callesen og Gunhild Fristrup Qvist.

7. Eventuelt.

En andelshaver opfordrede til at orientere om vedligeholdelsesbestemmelsen i § 9 i beboerorienteringsbrevet Sønderport Nyt.

Endvidere blev bestyrelsen opfordret til, at såfremt der er noget andelshaverne kan være behjælpelig med da at sige til.

Yderligere blev gjort opmærksom på tørrerum/hobbyrum i 5 A, hvor man blandt andet kan se Märklin-tog køre og i øvrigt have et frirum, hvis der bliver for tæt i lejligheden.

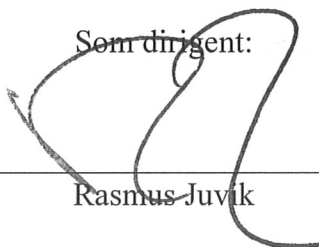
Der blev spurgt til de nye lovtiltag vedrørende antenneforeninger, og advokat Rasmus Juvik oplyste, at det formentlig ikke vil have nogen direkte betydning for foreningen, der er tilknyttet YouSee, men at det nok på sigt vil betyde en højere grad af valgmuligheder for den enkelte. Det følges nærmere hvad der sker.

Endelig var der en tak til bestyrelsen vedrørende tiltagene omkring problemer med YouSee og kontakt.

Intet yderligere at protokollere.

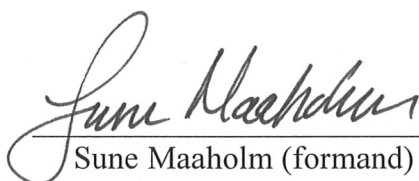
Generalforsamlingen hævet kl. 20.00.

Som dirigent:



Rasmus Juvik

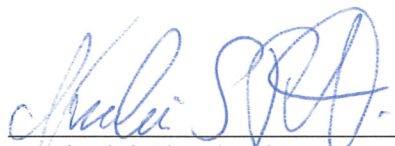
I bestyrelsen:



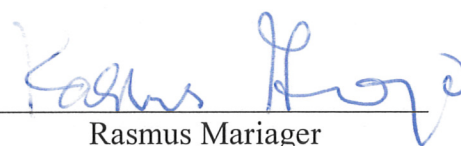
Sune Maaholm (formand)



Thomas Grum



Nicolai Skovlund Petterson



Rasmus Mariager



Ulla Callesen



Gunhild Fristrup Qvist



Martin Ginnerup-Nielsen

Bestyrelsens beretning

Året der gik har været præget af altanudskiftningen som har krævet en stor indsats fra bestyrelsen som har anvendt mange timer på dette projekt. Udskiftningen er som I alle ved gennemført og er i det store hele gået som planlagt både hvad angår tid og økonomi.

Der har været enkelte følgeskader efter nedrivninger, men disse er eller bliver håndteret i skrivende stund.

En enkelt negativ konsekvens ved projektet har dog været nødvendigheden af at udskyde en række andre planlagte arbejder som blev godkendt på sidste GF. Det være sig istandsættelsen af 2 bagtrapper, opfyldning af de sidste lyskasser på Boulevarden, samt en række mindre opgaver.

Bestyrelsen har dog prioriteret tid til at igangsætte arbejdet med at udtage prøver fra vores tagkonstruktion med henblik på at fastlægge om der skulle være svamp i et omfang der kræver indsats. Ydermere er der foretaget videoundersøgelse af kloakken i gården ved porten, da jorden synker, denne viste heldigvis at der ikke var brud eller fejl og at sætningen udelukkende skyldes materialesætninger.

Vores elevatorer har drillet enkelte steder i ejendommen, men det er vigtigt at forstå de er gamle og at bestyrelsen bruger meget tid på at sikre de er stabile, men uden at vi skal skifte hele elevatorer. Det kan oplyses at udskiftning af en udvendig elevator ligger i størrelsesordenen 1 million kroner. Netop derfor arbejder vi ud fra det muliges kunst.

De arbejder vi ikke fik sat i gang sidste år som planlagt, forventer vi at starte op i år.

Vores digitale antennesignal har drillet flere beboere som jævnligt har haft udfald på signalet. Bestyrelsen har haft kontakt til Yousee som har været ude og efterse alle fordelerbokse i de enkelte opgange. I skrivende stund er vi ved at planlægge 3 gratis besigtigelser hos beboere der stadig har problemerne. Efterfølgende fortsætter vi dialogen med Yousee for at se om der skal skiftes ud i deres installationer. Som allerede nævnt i Sønderport Nyt er det vigtigt at den enkelte beboer anvender godkendte kabler, samt forstår at for hver tv der kobles på samme stik taber man godt 15% af signalstyrken, således kan det blive nødvendigt at installere en antenneforstærker i den enkelte lejlighed.

Erhvervslejemålene har det hårdt for tiden hvilket vi har kunnet mærke, da det er svært at genudleje og enkelte har også haft problemer med at betale til tiden. På trods af krisetider er det lykkedes at genudleje Emmerys, selvom Kebaben sprang fra i sidste øjeblik. Ligeledes er det lykkedes at få udlejet bagerbutikken på Boulevarden så vi igen kan hente morgenbrød uden at skulle langvejs.

Bestyrelsen arbejder løbende på at sikre vi får udlejet eventuelt tomme lejemål, samt at de indgåede kontrakter tager mest mulig hensyn til vores andelshavere.

Foreningens økonomi er sund og vi tilpasser løbende vores låneportefølje så den passer til markedet. Vi er desuden meget opmærksomme på ikke at optage lån i stil med de berygtede renteswap lån som allerede har ruineret flere andelsboligforeninger.

Foreningens sunde økonomi afspejler sig også positivt ved salg af andele, da bankerne kigger nøje i regnskaberne inden de godkender at potentielle købere kan få udstedt lån.

Andelene handles i store træk til prisen, men tiderne hvor de blev solgt via den interne eller eksterne venteliste er tilsyneladende overstået. Langt de fleste andele sælges i dag vi mægler, men selvfølgelig først efter de har været igennem ventelisterne som foreningens vedtægter foreskriver.

Vi har haft en sag med skimmelsvamp i en andel. Svampen opstod som følge af et badeværelse som ikke var vedligeholdt og vand derfor kunne trænge igennem muren. Sagen er i skrivende stund ikke afgjort ved de respektive forsikringselskaber, men kan ende med at koste andelsboligforeningen penge.

Bestyrelsen ønsker derfor at indskærpe overfor alle andelshavere at den indvendige vedligeholdelse er en pligt i henhold til vedtægterne og at det kan koste andelshaver dyrt hvis man eksempelvis ikke vedligeholder sit badeværelse og dermed er skyld i skade på andre andele.

Igen i år vil bestyrelsen rette en stor tak til de mange frivillige, specielt vores trofast arkivar Susanne Winther, men også beboerne der styrer genbrugskælder, arrangerer fastelavn samt sommerfestudvalget.

Vores administrator Birgitte Grubbe er gået på nedsat tid og i stedet har vi fået Rasmus Juvik fra samme firma. Vi ser frem til at fortsætte de gode samarbejde og siger desuden tak til Birgitte for mange års trofast indsats.

Vores vicevært Thomas Risvig passer på ejendommen og er en stor hjælp i det daglige for bestyrelsen, således vi kan fokusere vores kræfter hvor de er bedst anvendt.

Bestyrelsen mødes fast hver anden mandag fra kl.19:00-21:00 hvor aktuelle emner drøftes og arbejdsopgaver fordeles. Hvert bestyrelsesmedlem anvender væsentlige dele af sin fritid på dette frivillige arbejde, som desværre ofte er øretævernes holdeplads, men ikke desto mindre er det vigtig for at bevare vores dejlige andelsboligforening.

Det sagt siger bestyrelsen tak for 2012 og velkommen til 2013