

År 2014, den 14. januar, kl. 18.30 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, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen, idet der var indkommet yderligere to forslag til behandling under dagsordenens punkt 5.

Dirigenten oplyste, at ud af 108 andelshavere var 22 til stede og 3 repræsenteret ved fuldmagt, således at der i alt var 25 andele repræsenteret. Der kom senere yderligere 2 tilstede, således at der i alt var 27 andele repræsenteret.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig bortset fra til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, jf. dagsordenens punkt 5 a.

## 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**.

Sune Maaholm fremhævede bestyrelsesmedlemmernes store arbejdsindsats og fremhævede særligt Rasmus Mariager, som havde valgt at stoppe i bestyrelsen efter flere års bestyrelsesarbejde.

Der var spørgsmål til beretningen og det forgangne år.

En andelshaver spurgte til den nye trappe til kælderen ved bestyrelsesrummet og den kant, der tidligere havde været. Sune oplyste, at der var blevet lavet bagfald, hvilket skulle gøre det ud for kant, men at bestyrelsen selvfølgelig holder øje med, om dette er tilstrækkeligt til at forhindre vandindtrængning.

Andelshaveren indskærpede foreningens gode husorden, og at alle andelshavere sørger for at gøre sig bekendt med den og at overholde denne.

Der blev spurgt til vinduespartierne ved elevatorerne, som mangler at blive renoveret. Sune oplyste, at en større renovering eller udskiftning af disse kræver, at elevatortårnet delvis fjernes, så det vil først finde sted engang – i formentlig ikke så nær fremtid – når de skal udskiftes, da arbejdet implicerer adgangsveje til vinduerne.

Der blev spurgt til bageren og Sune kunne oplyse, at der var indgået lejeaftale med en ny bager, som var gået i gang med renovering og håbede på åbning 1. marts 2014.

En andelshaver spurgte til vask/pudsning af vinduer ved elevatorer, da disse lider noget under duefterladenskaber. Bestyrelsen tog det til efterretning og vil arbejde på at disse også bliver pudset.

Vedrørende genbrugs-/antikbutikken er denne opsagt, og lejemålet ophører pr. 1. februar 2014, således at der her skal findes en ny lejer.

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

### **3. Forelæggelse af årsrapport for 2012/13 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.

Rasmus Juvik gjorde særligt opmærksom på følgende fejl og rettelser til regnskabet:

- På side 19 i note 19 er anført, at foreningen har stillet garanti for 3 lån. Alle disse 3 lån er dog indfriet og afsnittet burde være slettet.
- På side 21 i note 23 er den senest vedtagne andelsværdi anført forkert, idet den senest vedtagne andelsværdi til sammenligning korrekt burde have været 46,96.
- De på side 11 anførte ”andre reserver” skal være som i note 16, side 17, det vil sige således:
 

- Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen samt kursudsving på gælden	kr. 2.235.235
- Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	kr. 5.000.000

Tilsvarende rettes i note 23, side 21, sidste afsnit, således at de kr. 5.000.000 kun er afsat til vedligeholdelsesdelen af ejendommen – og ikke til kursudsving på gælden.

- Andelsprisen i andelsoversigten side 22-23 er rettelig ”Andelspris gældende fra generalforsamlingsbeslutning”, det vil sige fra 14/1 2014.

Der blev spurgt til bemyndigelsen vedrørende andelsværdi note 23, side 23, sidste afsnit og Rasmus Juvik oplyste, at denne for så vidt var overflødig, idet der ikke kommer ny offentlig vurdering pr. 1. oktober 2013 men formentlig tidligst pr. 1. oktober 2014, dette er dog p.t. uvist. Det betyder ikke, at bemyndigelsen er forkert, men den ses ikke umiddelbart at være relevant.

Da der ikke var flere spørgsmål, konstaterede dirigenten uden afstemning men med applaus fra alle tilstedeværende, at årsrapporten samt forslag til andelspriser var enstemmigt godkendt.

#### **4. Forlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2013/14 til godkendelse**

Advokat Rasmus Juvik forelagde drifts- og likviditetsbudgettet for 2013/14.

Der var spørgsmål til note 7, genopretning, og vedrørende gårdbelysning oplyste Sune, at en del af gårdbelysningen ikke virker, og at det derfor grundet gamle kabler lagt direkte i jord kræver, at disse skal graves op og nyt etableres samt føringsveje, så der er ikke tiltænkt en ændring af lyset, men blot at det lys der er kommer til at fungere.

Udskiftning af gårdkældervinduer er en videreførelse fra sidste år og er allerede udført.

Vedrørende renovering af bagtrapper har bestyrelsen fået udarbejdet rammebudget og en totalrenovering af en bagtrappe med opmuring, filt, maling m.v. løber op i ca. kr. 300.000 pr. trappe, så det afsatte beløb burde række til 3 trapper og vil som angivet i beretningen blive lavet med hjælp fra foreningens rådgiver Focus2 og med de mest trængende først.

På forespørgsel blev oplyst, at også el og lys i trappeopgangene herunder op til indgangene til loftet også vil blive renoveret som en del af trappeistandsættelsen.

En andelshaver oplyste at el på loft var af gammel dato med jernrør, stoffledninger m.v., hvilket bestyrelsen bør være opmærksom på og eventuelt få gjort noget ved. Dette tog bestyrelsen til efterretning og ville få kigget på.

Der blev også spurgt til mulighed for boligafgiftsnedsettelse. Udover at der ikke var stillet forslag om dette, oplyste Sune, at foreningens gode økonomi særligt skyldtes den meget lave rente på F1-lånene, men at dette næppe var sandsynligt fremover. Bestyrelsen mente det derfor nødvendigt at opretholde boligafgiften til imødegåelse af den formentlig i fremtiden højere rente samt til hurtigere afvikling af gæld for at minimere rentestigningsrisiko.

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

## **5. Forslag**

- a. Forslag om ændring af vedtægternes § 2, således at deri angivne "matr. nr. 268, 269, 270, 271 & 278 Amagerbro Kvarter" ændres til "matr. nr. 268 Amagerbro Kvarter".**
- 

Advokat Rasmus Juvik nævnte, at matrikelsammenlægning allerede var sket for 4-5 år siden og at forslaget blot medførte, at vedtægterne blev bragt i overensstemmelse med de faktiske forhold.

Med denne bemærkning konstaterede dirigenten, at forslaget var enstemmigt vedtaget med alle stemmer for.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at da der er tale om en vedtægtsændring, skal der mindst være 2/3 tilstede på generalforsamlingen, jf. vedtægternes § 25, stk. 2, for at forslaget kan vedtages endeligt. Da dette ikke er tilfældet, er forslaget kun foreløbigt vedtaget, og endelig vedtagelse kræver, at det igen vedtages på en ny generalforsamling med mindst 2/3 flertal.

Rasmus Juvik oplyste, at da den endelige vedtagelse ikke haster, kan det ikke siges, om der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling eller om den endelige vedtagelse blot afventer næste ordinære generalforsamling.

- b. Forslag om at bestyrelsen bemyndiges til at kunne foretage omprioritering af foreningens 5 fastforrentede kontantlån, hvis det skønnes økonomisk fornuftigt, under behørig hensyntagen til foreningens likviditet. Omprioritering sker til kontantlån og den fremtidige låneydelse må ikke overstige den nuværende, ligesom der ikke må ske en væsentlig forlængelse af lånenes løbetid. Samtidig bemyndiges bestyrelsen til at kunne anvende op til kr. 2.000.000 af foreningens likviditet til nedbringelse af foreningens real-kreditlån.**
- 

Advokat Rasmus Juvik gennemgik forslaget om bemyndigelse til omprioritering samt til nedbringelse af gæld.

Der var ingen supplerende spørgsmål, og dirigenten konstaterede derfor, at forslaget var vedtaget enstemmigt med alle stemmer for.

- c. Forslag fra Joan Reimann om hyppigere afhentning af affald som papir, pap og flasker.**
- 

Forslagsstiller Joan Reimann var tilstede og motiverede forslaget.

Forslaget blev drøftet, og det blev nævnt, at der formentlig var mulighed for flere containere i nogle af skralderummene, da antallet af husholdningscontainere så

ud til at være blevet reduceret. Der mangler i hvert fald yderligere glascontainere og papcontainere.

Der blev nævnt muligheden for eventuelt at fjerne noget af hækken for at give mere plads til containere. Nogle ytrede sig imod dette, eller om at det i hvert fald skulle ske i mindst muligt omfang, og at man skulle forsøge hensigtsmæssige løsninger indenfor de eksisterende rammer.

En opfordrede til bedre disciplin eksempelvis at sørge for at presse/pakke pappet og ikke bare smide hele papkasser i containeren. Er der ikke plads i pap- eller glascontainer på ejendommen, er der særlige glascontainere i nærheden, hvor man kan komme af med sit glas i stedet for blot at stille det på jorden eller lægge det i dagrenovationscontainerne.

En andelshaver, Birger Andersen, tilbød at hjælpe bestyrelsen med at få overblik og vurdere mulighederne for at skabe plads samt hensigtsmæssige løsninger med henblik herpå, hvilket bestyrelsen bifaldt.

Der blev spurgt til cykeloprydning, og bestyrelsen oplyste, at en sådan foretages jævnlige efter behov og vil også ske fremover, men der står en hel del cykelvrag, som andelshavere fastholder skal blive stående som deres i stedet for måske at få dem afviklet, stillet i eget pulterrum eller lignende.

Der foretoges herefter afstemning om det stillede forslag efter ordlyd:

Dirigenten konstaterede, at mange stemte for, igen imod og kun én undlod at stemme. Forslaget er derfor vedtaget.

#### **d. Forslag fra Joan Reimann om ombygning af bagerbutik til andet formål.**

---

Forslagsstiller Joan Reimann motiverede forslaget, og nu hvor bagerbutikken var udlejet opretholdt dette som udgangspunkt, da vedtagelsen vil give bestyrelsen en mulighed, såfremt lejemålet måtte blive ledigt igen.

En hel del indlæg blev fremført og én opfordrede til, at forslaget blev trukket, nu hvor der var sket udlejning, og at det først kom på igen ved en ny generalforsamling eller om nødvendigt en ekstraordinær generalforsamling, såfremt lejemålet igen blev ledigt.

Der var herefter flere indlæg, herunder om at der havde været en generel drøftelse og forslag på "listen", den interne mail, om også ombygning til handicapvenlig boliger.

Formand Sune Maaholm oplyste, at ombygning af lokalerne til eksempelvis kontorformål mindst ville koste omkring kr. 700.000 - uden at konkrete beregninger dog havde været foretaget.

Flere tilkendegav, at såfremt bagerlejemålet skulle blive ledigt burde der finde en drøftelse sted af til hvilket formål og om lokalerne skulle søges genudlejet eller ombygges til noget andet, da lokalerne ligger et svært sted og tilsyneladende er svært at drive.

Efter yderligere debat trak Joan Reimann forslaget med bemærkning om, at såfremt bagerlejemålet igen bliver ledigt, skal bestyrelsen sørge for indkaldelse til generalforsamling med henblik på en fremtidig udnyttelse, herunder få udarbejdet projekt eller indhentet tilbud på, hvad ombygning koster, således at andelshaverne har mulighed for at tage stilling.

Bestyrelsen tog dette til efterretning og punktet afsluttedes.

## **6. Valg til bestyrelsen**

Til bestyrelsen genvalgte for 2 år med applaus formand Sune Maaholm og bestyrelsesmedlemmer Ulla Callesen og Gunhild Fristrup Qvist uden modkandidater.

Til den ledige bestyrelsespost valgte for 2 år Thomas Christensen.

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

Som suppleant for 1 år opstillede Birger Andersen med bemærkning om, at det var ment således at hans valg som suppleant skete, så bestyrelsen formelt kunne fungere og være i overensstemmelse med vedtægternes minimumskrav.

## **7. Eventuelt**

En andelshaver spurgte om seneste salg, herunder ventelister og bestyrelsen oplyste, at den eksterne venteliste er sat i bero, da ingen har vist interesse efter denne, og lejligheder tilbydes i overensstemmelse med den interne liste og ud fra de ønsker, som andelshavere dér har oplyst at have til ledige lejligheder. Bestyrelsen kan kontaktes for at se status på listen og for at blive skrevet på den interne venteliste. Alt i henhold til de gældende regler herfor.

På forespørgsel blev oplyst, at der har været ca. 5-10 overdragelser det seneste år.

En savnede information om nye andelshavere, gerne i den interne avis Sønderport Nyt og tilbød at bidrage med at få lavet information enten til den eller til listen, og denne kan kontakte bestyrelsen for at aftale nærmere herom, eventuelt således at den kan udsendes med en orientering 1-2 gange årligt.

En andelshaver anmodede om, at det blev oplyst, at man kan skrive sig på "listen" den interne mail med henblik på korrespondance, informationer m.v.

Det blev oplyst, at genbrugskælderer fungerer, men der ønskes ingen store møbler, da ingen er interesserede i disse.

En ønskede en særlig opsamling til lysstofrør og pærer.

På forespørgsel blev det oplyst, at foreningens website er opdateret, og der er lagt et stort arbejde i at gøre dette og der henvises til denne.

Vedrørende haven og redskaber er de i redskabsskuret. Redskaberne er ikke til udlån men kun til brug i foreningens have. Der er en kombinationslås, og koden kan fås ved henvendelse til bestyrelsen. I det omfang der mangler redskaber, kan bestyrelsen kontaktes med henblik på indkøb.

Det blev oplyst, at viceværten Thomas ikke er en ansat vicevært, men at han er fra det firma, der servicerer foreningen, og at han har faste opgaver i henhold til den indgåede kontrakt med firmaet. Arbejde herudover afregnes på timebasis og er derfor relativt dyrt for foreningen.

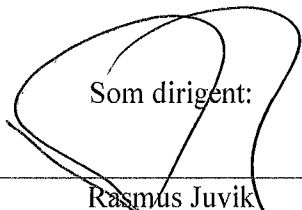
Det blev oplyst, at Thomas er meget flink til at hjælpe indenfor disse rammer.

Der blev spurgt til de mænd, der roder i skrald og tilsyneladende går ind i gården, og der blev opfordret til ikke at lukke fremmede ind, og at man, når man går gennem porten, sørger for, at den bliver lukket, uden fremmede går med ind.


Intet yderligere at protokollere.

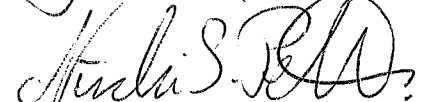
Generalforsamlingen hævet kl. 20.35.

Som dirigent:


  
Rasmus Juvik


I bestyrelsen:


  
Sune Maaholm (formand)

  
Nicolai Skovlund Petterson

  
Ulla Callesen

  
Thomas Grum

  
Thomas Christensen

  
Gunhild Fristrup Qvist

  
Martin Ginnerup-Nielsen

**Andelsboligforeningen Sønderport.****3. januar 2014****Bestyrelsens beretning**

Det forgangne år har været fredeligt på byggefronten. Vi har dog fået skiftet alle kældervinduer i gården og enkelte til gaden. Således har vi sikret ejendommen yderligere mod vand. Arbejdet med lyskasser, der nedlægges på Amager Boulevard, fortsættes i 2014, så vi kommer rundt om hele ejendommen.

Vi har også været nødt til at skifte kældertrappen til bestyrelseslokalet, da denne var ved at styrte sammen. I sammen moment fik vi rettet op på underlaget, så fliserne ikke længere synker.

Resultatet af svampeprøver, som blev udtaget fra tagkonstruktionen over Amager Boulevard 127, viste sig at være ægte hussvamp. Skaderne er blevet udbedret, og forsikringen har dækket skaden fuldt ud. Der er ikke mere hussvamp tilbage.

Der har også været 1-års-gennemgang af de nye altaner mod gården med Focus2 samt Altan.dk. Alle indberettede skader og mangler er udbedret.

Bestyrelsen har indhentet priser på istandsættelse af køkkentrapper. Umiddelbart koster en istandsættelse 300.000 kr. pr. køkkentrappe, men så er de også fremtidssikret. Bestyrelsen igangsætter istandsættelse af 2-3 køkkentrapper i 2014, og Focus2 hjælper med at udpege dem, der er mest trængende.

Vores udvendige elevatorer driller fra tid til anden og enkelte af dem mere end andre. Vi må erkende, at elevatorerne er gamle og slidte, og før eller siden skal vi have kigget på en udskiftning. Imidlertid koster det godt en mio. kr. pr. elevator, så bestyrelsen er tilbageholdende med at igangsætte udskiftning.

Erhvervslejemålene lider stadig under finanskrisen. Vi kan mærke det direkte, da det er svært at genudleje opsagte erhvervslejemål. Bageren på hjørnet af Amager Boulevard og Svinget måtte lukke, og i skrivende stund er det kun lige lykkedes at finde en ny bager. Dog skal vedkommende betale inden kontrakten kan træde i kraft.

Desuden har foreningen haft en lejer, som var af den overbevisning, at lejemålet var inficeret med skimmelsvamp. Dette afkræftede en teknisk undersøgelse heldigvis.

Foreningen måtte også lægge tag til to storme, og specielt den første rev hul flere steder i taget. Heldigvis blev alle skader hurtigt udbedret, og forsikringen har dækket alt.

I forbindelse med stormen var der en enkelt beboer, som mente at porten var en god parkeringsplads for vedkommendes motorcykel. Efter kort dialog med vedkommende blev den fjernet, da der under ingen omstændigheder må være køretøjer i gården/porten. Brandvæsen skal til enhver tid kunne komme frem uden først at skulle bruge tid på at fjerne henstillede motorcykler, biler mv.

Foreningens økonomi er sund og, vi plejer løbende vores låneportefølje, så den optimeres til markedet. Vi lægger stor vægt på, at porteføljen er sund og stabil uden risikofyldte produkter.



Det er tydeligt, at bankerne kan se, at vores forening er veldrevet og sund, og derfor tilbyder flere banker fordelagtige lån til andelshaverne i AB Sønderport.

Andelene sælges i dag typisk til maksimalprisen, dog sælges de som oftest ikke længere via vores ventelister men via mægler. Det skifte har haft stor betydning for købere/sælgeres tilgang til det at købe eller sælge. Det mærkes tydeligt, at købere i langt højere grad end tidligere agerer som om de køber en ejerbolig, og at de forventer, at alle mangler skal udbedres for sælger regning. På den anden side mener sælger ofte, at så snart pågældende er klar til at sælge, så skal bestyrelsen øjeblikkeligt igangsætte salget.

Vi skal derfor tillade os at gøre opmærksom på vedtægternes §13.4, hvoraf fremgår, at overtagelse tidligst kan være den 1. i den måned, der følger 3 måneders-dagen for bestyrelsens modtagelse af skriftlig opsigelse fra andelshaver. Bestyrelsen tilstræber at igangsætte salg hurtigst muligt og gør som altid dette på frivillig basis, men grundet gangværende salg, andre bestyrelsesopgaver, familieliv, arbejde m.m. kan det ikke forventes vi er til rådighed 24/7.

Bestyrelsen vil også gerne slå et slag for, at flere andelshavere stiller op og yder en indsats på vores fællesarealer. Vores gård trænger til en kærlig hånd, især bedene savner omsorg. Så hvis der er nogen blandt beboerne, som ønsker at bidrage til, at vi igen kan få en flot have, så sig til. Vi stiller gerne øl, sodavand samt nødvendige remedier til rådighed.

Sikkerhed i ejendommen er vigtig. Vi har haft et enkelt indbrud i en lejlighed, men langt værre står det til i gården. Der stjæles cykler som aldrig før, og i det hele taget møder man ofte personer i gården, som ikke skal være der. Derfor henstiller bestyrelsen til, at alle er opmærksomme på, hvem man lukker ind i gården, ligesom bestyrelsen henstiller til at alle sørger for at lukke døre til køkkentrapper. Det er ikke i orden at blokere døren åben uanset grund, da det skaber direkte adgang for tyveknægte/brandstiftere og slige personer. I fællesskab kan vi højne sikkerheden, men det forudsætter at alle deltager børn såvel som voksne.

Igen i år har vi haft en vandskade. Bestyrelsen skal på den baggrund minde om, at indvendig vedligeholdelse af lejlighederne er en pligt, som i henhold til vedtægterne påhviler andelshaver. Det kan koste andelshaver dyrt, hvis han eksempelvis ikke vedligeholder sit badeværelse eller andre installationer 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 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.

Sidst men ikke mindst vil jeg som formand rette en stor tak til en rigtig velfungerende bestyrelse, som yder en kæmpe indsats med at få vores AB Sønderport til at fungere :-)

**Det sagt siger bestyrelsen tak for 2013 og velkommen til 2014.**