

År 2015, den 19. 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 et forslag til behandling under dagsordenens punkt 5.

Dirigenten oplyste, at ud af 108 andelshavere var 28 til stede og 3 repræsenteret ved fuldmagt, således at der i alt var 31 andele repræsenteret.

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

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**.

Der var spørgsmål til beretningen og det forgangne år blandt andet følgende:

Der var spørgsmål til udlejningen og Sune oplyste, at der kun var et af erhvervslejemålene - hudpleje-butikken Amagerbrogade - der var tomt, og man forventede, at det snarest blev udlejet til Mødrehjælpen.

Herudover var der det blandede bolig- og erhvervslejemål Svinget 1, som bestyrelsen forventede at ombygge helt til bolig og sælge som boligandel. Der var et estimat om, at det kunne koste op til kr. 500.000 for ombygningen, men foreningens bygningsrådgiver Focus 2 var ved at undersøge dette nærmere. Den nuværende butiksrude skal i så fald ændres til et almindeligt vindue som de øvrige boliger i stueetagen.

Der blev spurgt til, hvilke 4 bagtrapper der var planlagt renoveret, og det blev oplyst, at det forventes, at man begynder fra hjørnet ved Svinget/bageren, men at de præcise trapper var udvalgt af Focus 2 ud fra hvilke der trængte mest.

Grundet ringe plads i de nuværende containere til blandt andet flasker, gjorde en andelshaver opmærksom på, at der var plads til flere containere – formentlig op til 2 stk. – i containerområdet ved banken, hvilket bestyrelsen noterede sig og ville arbejde videre med.

Der blev spurgt til cykler i gården og nævnt, at der trængte til en cykelrydning. Sune oplyste, at en sådan som regel finder sted én gang om året, og det vil man få viceværten til at igangsætte.

Der skulle være kommet nye dørmåtter.

Der blev spurgt til hundehold, idet en andelshaver havde konstateret, at der var til-ladt en hund. Bestyrelsen oplyste, at der var givet dispensation, jf. husordens be- stemmelser.

På forespørgsel blev det endvidere oplyst, at ventelisterne - både de interne og eks- terne - eksisterer og bruges, hvilket er særlig aktuelt nu, hvor lejlighederne sælges til maksimal pris. Interesserede henvises til foreningens hjemmeside, hvor man både kan lade sig opskrive til den interne venteliste og lade nogle opskrive til den eksterne venteliste.

Der efterlystes også en klapvognsrydning, idet der står mange i trappeopgange. Andelshavere anbefales at fjerne overflødige klapvogne og henstille disse i de- res egne pulterrum.

Der blev spurgt, hvorvidt bestyrelsen kunne bede renholdningsfirmaet om at bruge mindre/slet ingen parfume i rengøringsmidlet, idet en af andelshaverne var parfu- meallergiker og derfor ikke kunne tåle dette. Bestyrelsen ville se på det.

Der blev også spurgt til nogle af butiksvinduerne, idet de ikke ser pæne ud med blandt andet gammelt papir og lignende. Bestyrelsen vil komme med henstilling til særligt de to erhverv, der har butiksfacader, uden at de bliver benyttet til egentlige butikker.

Der blev spurgt til maling af vinduerne, idet særligt vinduerne Amager Boulevard trænger, og Sune oplyste, at dette indgik i den 10-årsplan, der var for ejendommen, men at han ikke på stående fod kunne huske, hvornår det var planen, at det skulle gennemføres.

Der blev opfordret til at offentliggøre 10-årsplansoversigten, så alle kunne se, hvordan planen var.

Dirigenten konstaterede herefter uden afstemning og indsigelser, at beretningen var taget til efterretning og godkendt, hvilket skete med applaus til bestyrelsens ar- bejde.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2013/14 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.

Bestyrelsen har dog under overvejelse - grundet det meget lave renteniveau - at lade nogle af disse rentetilpasningslån overgå til fastforrentede lån stadig med afdrag.

Rasmus Juvik henledte opmærksomheden på, at medtaget under afdragene var der et ekstraordinært afdrag på kr. 2,0 mio. af foreningens likviditet. Dette var sket fordi den meget lave rente på rentetilpasningslåne gjorde det muligt og samtidig er det en måde at sikre sig mod eventuelle rentestigninger.

Vedrørende andelsværdien var denne uændret, idet der ikke har været nogen værdistigning af ejendommen og derfor er en uændret ejendomsværdi.

Endvidere blev bemærket reserverne af egenkapitalen med reservation til henholdsvis værdiforringelse af ejendommen og kursudsving samt til vedligeholdelse. Det reserverede til vedligeholdelse var p.t. særligt med henblik på forestående udskiftning af elevatorer.

Rasmus Juvik henledte endvidere opmærksomheden på de nye nøgletal, note 22, der er fremkommet som følge af ændringer i Lov om Andelsboligforeninger. Nøgletallene skulle gøre det mere overskueligt for en køber at vurdere en andelsboligforenings økonomi. Køberne vil ligeledes få udleveret en særskilt udskrift med yderligere oplysninger i form af nøgletal for foreningen. Herudover skal en køber også have udleveret nøgletal vedrørende den enkelte lejlighed.

Efter gennemgangen konstateret 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 2014/15 til godkendelse

Advokat Rasmus Juvik forelagde drifts- og likviditetsbudgettet for 2014/15.

Rasmus Juvik henledte særligt opmærksomheden på posten genopretning, note 7, idet der her var medtaget istandsættelse af op til 8 bagtrapper. Som anført under beretningen forventede man kun at igangsætte 4 bagtrapper, men i forbindelse med den igangværende tilbudsindhentning var der anført en option fra tilbudsgiver, at såfremt det var både billigt og godt gennemført at kunne gennemføre istandsættelse af 4 bagtrapper mere. Der er 16 bagtrapper i alt.

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

5. Forslag

- a. **Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af ejendommens 3 udvendige elevatorer, der er udtjent og udskiftningsmodne til nye med elevator-skakte i glas og stål. Udskiftningen indebærer samtidig fornyelse af alle vinduespartierne i de tre opgange. Forventet maksimal udgift kr. 7,5 mio., der foreslås finansieret ved træk på foreningens likviditet og i nødvendigt omfang etablering af kassekredit med trækningmulighed på op til kr. 3,0 mio.**

Forslaget medfører ikke forhøjelse af boligafgiften.

Forslaget får ingen konsekvens for andelsværdierne, idet udgiften kan indeholdes i det reserverede beløb i årsregnskabet til vedligeholdelse. Endvidere at bestyrelsen bemyndiges til at indgå de i forbindelse med byggesagen nødvendige aftaler med rådgiver, entreprenør samt opnå tilladelse til gennemførelsen hos Københavns Kommune.

Sune Maaholm gennemgik forslaget og henviste herudover til det yderligere notat af 12. januar 2015 fra bygningsrådgiver Focus 2, der var omdelt forinden generalforsamlingen. Rasmus Juvik oplyste supplerende om finansieringen som angivet i forslaget.

En enkelt andelshaver roste forslaget men anbefalede, at de synlige jerndele ikke blev udført som rustfrit stål og dermed glinsende, herunder hvid, men at man valgte farver, der passede med bygningen. Sune oplyste, at man regnede med mørke farver såsom blå, grøn eller lignende, og at bestyrelsen vil få forslag fra rådgiver inden endeligt valg.

En andelshaver ønskede, at det skulle undersøges, hvorvidt en elevator skulle køre helt op til loftet/tagetagen for derved at lette adgangen dertil samt muliggøre transport af ting direkte til og fra loftet. Dette krævede selvfølgelig også, at der blev skabt adgang/forbindelse på loftet hele vejen rundt via brandvæggene, men med nødvendige branddøre til den pågældende elevator, så den kunne benyttes.

Forslaget blev drøftet, og flere ytrede sig imod et sådant forslag, som dels ville fordyre projektet, da det krævede, at der blev åbnet op i taget. Derudover var de nuværende elevatorer til persontransport og en egentlig vareelevator ville være både større og dyrere. Yderligere blev det bemærket, at en adgangsvej over hele loftet måske ville medføre nogle støjproblemer for de underliggende lejligheder.

Forslagsstiller ønskede, at der skulle arbejdes videre med et sådant projekt, idet det var nu, der var en mulighed for at gøre noget sådant, hvilket der ikke ville være på et senere tidspunkt, når først elevatorerne var etableret.

Dirigenten oplyste, at ændringsforslaget som det var - med en fordyrelse og udvidelse af projektet - ikke kunne sættes til afstemning, men det ville være en afstemning om, hvorvidt det af bestyrelsen stillede forslag skulle afvente en sådan undersøgelse, eller det skulle igangsættes.

Dirigenten betonedede, at bestyrelsens forslag, som det var stillet, blev sat til afstemning, og hvis man ønskede yderligere undersøgelser, måtte man stemme imod dets igangsætning.

Herefter foretoges afstemning og dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med et overvældende flertal og med kun én imod, og én der undlod at stemme.

Forslaget, som det var fremsat, var derfor vedtaget.

b. Forslag om ændring af vedtægternes § 15, stk. 1 og 2

Rasmus Juvik gennemgik kort forslaget og oplyste, at det var fremsat som følge af lovændringen om nøgleoplysninger og nøgleoplysningsskemaer, og at foreningens nuværende vedtægter derfor var misvisende vedrørende dette.

På forespørgsel oplystes det, at forslaget i videst muligt omfang var udformet som en henvisning til den nye bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, således at vedtægterne ikke skal ændres, hver gang bekendtgørelsen bliver ændret. Nogen garanti kunne dog ikke gives for, hvad lovgiver fremover måtte fremkomme med.

Da der ikke var yderligere spørgsmål, sattes forslaget til afstemning, og dirigenten konstaterede, at forslaget var enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at da der er tale om en vedtægtsændring, skulle der mindst være 2/3 tilstede på generalforsamlingen, jf. vedtægternes § 25, stk. 2, for at forslaget kunne vedtages endeligt. Da dette ikke var tilfældet, var forslaget kun foreløbigt vedtaget, og endelig vedtagelse kræver, at det igen vedtages på en ny generalforsamling med mindst 2/3 flertal. Der vil senere blive indkaldt til en sådan ekstraordinær generalforsamling.

- c. Forslag fra bestyrelsen om skift af revisor fra nuværende Mazars til GLB Revision. Forslaget skyldes at nuværende revisor i forbindelse med det netop aflagte årsregnskab har hævet honoraret med 17% eller ca. kr. 8.000,00 til i alt kr. 58.125,00 inkl. moms. Administrator har indhentet alternativt tilbud hos GLB Revision, som advokatkontoret ofter benytter, der vil kunne udføre det samme arbejde for kr. 44.000,00 inkl. moms. Det vil sige med en årlig besparelse på ca. kr. 14.000.**
-

Rasmus Juvik gennemgik kort forslaget om valg af ny revisor.

Der var ingen spørgsmål og forslaget sattes derfor til afstemning, hvor dirigenten konstaterede, at forslaget var enstemmigt vedtaget, da ingen stemte imod.

6. Valg til bestyrelsen

Til bestyrelsen genvalgte for 2 år med applaus bestyrelsesmedlemmerne Thomas Grum, Martin Ginnerup-Nielsen og Nicolai Skovlund Pettersson uden modkandidater.

Til de to ledige bestyrelsesposter valgtes for 1 år Jens Christian Hedegaard Thomsen og Rie Brorson Dahl Nielsen.

Bestyrelsen består herefter af følgende: Sune Maaholm (formand), Thomas Grum, Martin Ginnerup-Nielsen, Nicolai Skovlund Pettersson, Thomas Christensen, Jens Christian Hedegaard Thomsen og Rie Brorson Dahl Nielsen.

Som suppleant for 1 år opstillede Birger Andersen, der ligeledes blev valgt med applaus.

7. Eventuelt

En andelshaver spurgte om kapaciteten på tørreloft, idet det hun benyttede ofte var fyldt, og hende bekendt var der to gamle tørrelofter, svarende til 2-3 almindelige pulterrum, der så ud som om de blev benyttet/var inddraget af andelshaverne.

Også en anden andelshaver spurgte til pulterrum, idet de synes at mangle, mens andre havde flere.

Bestyrelsen oplyste, at man ville tage sig af en loftrumssanering herunder frigørelse af de to tørrerum.

Endvidere blev det henstillet til bestyrelsen, at andelshavere i forbindelse med intern flytning sørger for at få ryddet og flyttet deres loftsrum. Bestyrelsen oplyste, at dette bad man allerede nu andelshaverne om, men at det ikke var noget, der blev kontrolleret, idet man gik ud fra, at henstillingen selvfølgelig blev fulgt.

En oplyste, at der vist var 5 gamle vaskerum på loftet, men at de var nu almindelige loftsrum.

En efterlyste mere lys og længere brændetid. Sune oplyste, at i forbindelse med bagtrapperenoveringen ville også det tilknyttede lys blive ordnet og opdateret med nyeste lysfølere, lystype m.v.

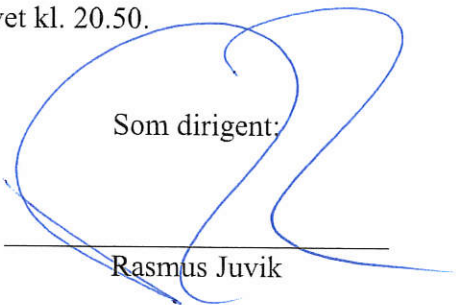
En spurgte til møl, og om der var andre, der havde problemer med dette. Nogle oplyste, at det havde der været på forskellige tidspunkter hovedsageligt på loftet.

En spurgte til cykeltyverier, og om man havde indtryk af, at det var ofte forekommende og organiseret. Det blev der ikke givet noget svar på, men flere havde oplevet cykeltyverier, og alle blev nok engang opfordret til at holde porte lukkede og at sørge for, at portene lukker ordentligt i, og at ingen fremmede kommer ind, når man går ind og ud, herunder for at rode i skraldespande og lignende. Omkring lægerne var der måske en adgang via kælderen som måtte lukkes.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.50.

Som dirigent:



Rasmus Juvik

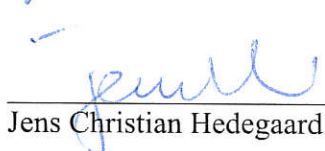
I bestyrelsen:



Sune Maaholm (formand)



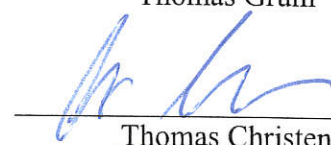
Nicolai Skovlund Petterson



Jens Christian Hedegaard Thomsen



Thomas Grum



Thomas Christensen



Rie Brorson Dahl Nielsen



Martin Ginnerup-Nielsen

Generalforsamlingen 2015. AB Sønderport.

Formandens beretning:

Foreningens økonomi er sund, hvilket tydeligt mærkes på hvor nemt det er at sælge andelene til prisen. Flere banker tilbyder fordelagtige renter på andelsboliglån netop fordi vi er så velkørende.

Bestyrelsen samt administrator holder løbende øje med vores lån og sikrer at disse er de bedst mulige og uden at omlægge til lånetyper af tvivlsom karakter. Her tænkes specielt på produkter som de udskældte renteswap lån.

Det har været et år præget af travlhed. Voldsomt mange salg (der er solgt over 15 andele).

Salgene har ændret karakter og der er et stigende antal af salg som kræver megen tid, da specielt 8 dages gennemsyn resulterer i lange lister med observationer som køber mener er mangler. Faktisk er vi nede i en detaljeringsgrad så selv skruehuller i en væg, mellemrum mellem gulvbrædder, afskallende maling bliver listet som mangler.

Tillige opleves en stor mangel på forståelse af det er frivilligt arbejde bestyrelsen laver. Andelshavere der sælger ringer dagligt og rykker for alt mellem himmel og jord og kan ikke forstå hvor det eksempelvis er en dum ide at sælge sin andel midt i sommerferien. Bestyrelsen gør sit yderste for at imødekomme de enkelte andelshavere, men det er svært at finde mandskab i sommerferie samt jul hvilket vi beder andelshavere om at have forståelse for.

At behandle disse salg tager tid og den tid går selvfølgelig fra andre opgaver bestyrelsen ellers skulle tage sig af.

Det er værd at bemærke at nogle af vores nabo Andelsforeninger har udliciteret hele salgsprocessen, men at et salg så koster 10.000kr. Om AB Sønderport skal bevæge sig i den retning vil jeg lade være usagt, men overvejelserne er bestemt berettiget.

Byggesagerne på ejendommen tager også tid, men i år har vi fået afsluttet de sidste opgaver med at lukke lyskasser samt sikre ejendommen mod vand når vi har de store regnskyl. Det skal dog siges at vi fandt 2 afløb i kældre der ikke var blevet sikret og som medførte vand under sidste store regnvejr, dog uden nævneværdige skader. De er selvfølgelig skiftet nu. En stor tak til Birger Andersen der har været en uvurderlig hjælp med byggestyringen.

Bagtrapperne (første etape med 4 stk.) bliver sendt i udbud her i januar og renoveringen forventes gennemført inden udgangen af april måned. Så tager vi 4 trapper om året indtil vi er i bund.

Lyset i gården langs med stien i midten bliver sat i gang så snart frosten er ude af jorden.

Vores udvendige elevatorer er i så skidt stand at vi på denne generalforsamling har fremlagt forslag om at udskifte dem, da de løbende udgifter til at holde dem kørende er store.

Vi er også i dialog med Brunata om udskiftning af vores varmemålere og få dem omlagt til nye målere der kan aflæses uden Brunata skal ind i vores lejligheder. Dette vil både være nemmere for alle men også langt billigere da vi betaler for den aflæsning hvert år.

Vend

Erhvervslejerne har også krævet en del tid. Vi har haft vores første fogedsag. Butikken der lavede kosmetiske behandlinger blev sat ud, efter de i længere tid ikke havde betalt husleje.

Det har desværre medført et tab som er ærgerligt, men har været uforudseligt. Fremadrettet har dette medført en ændring i bestyrelsens måde at handle på, hvis ikke huslejen betales rettidigt. Vi vil fremover være langt hurtigere til at ophæve lejemål, da hele den proces har vist sig at være meget langsommelig og dermed potentielt tabsgivende for foreningen.

Vi håber i øvrigt at kunne udleje netop det lejemål til Mødrehjælpen som vil flytte fra de små lokaler i Holmbladsgade.

Bageren har igen skiftet ejer og vi forventer snart den åbner igen.

Skrald fylder meget, specielt pap hvis det ikke slås sammen. Så vær sød at gøre det, så ser vores gård meget pænere ud.

Flasker der ikke kan være i flaskecontainer skal ikke stilles på jorden, da det udgør en reel fare hvis man kommer til at træde i dem. Så er flaskecontainer fuld så skal de op i den almindelige container.

Gården fik i sommer besøg af en betalt gartner som fik ryddet op i det værste, samt beskåret diverse træer og buske.

Vi vil grundlæggende gerne spare de penge på budgettet, men det kræver frivillige hænder. Så hermed en opfordring til at stille op til havearbejde. Som altid stiller foreningen både redskaber, økonomi til materialer, samt sodavand til rådighed.

Ligeledes en opfordring til forældrene til alle de dejlige børn i gården om at rydde op og stille legetøj væk, samt kassere det legetøj der er ødelagt.

Vores genbrugsrum fungerer også fornemt og tak til de frivillige kræfter der fra tid til anden får ryddet ud når pladsen bliver kneben. Husk kun at sætte ting derned der er hele og brugbare.

Sikkerhed i ejendommen er som altid et emne.

Der bliver stjålet rigtig mange cykler fra gården. Jeg skal derfor bede alle være opmærksomme på hvem der lukkes ind i gården samt sikre at port/køkkentrapper/hoveddøre holdes lukkede.

Sidste men ikke mindst vil jeg takke bestyrelsen for det store arbejde de har ydet igen og jeg ser frem til et 2015 med dem alle.

Med venlig hilsen

Sune Maaholm

Formand AB Sønderport