

År 2016, den 12. 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 fra Grubbe Advokater, der 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 kommet yderligere forslag.

Dirigenten oplyste, at ud af 108 andelshavere var der 22 til stede ved generalforsamlingens start, og senere kom yderligere 2 til stede, således at der i alt var 24 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 en del af punkterne fra beretningen ved generalforsamlingen.

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

Andelshaver Birger oplyste fra "genbrugsudvalget", at dette eksisterede, og at genbrugsrummet bruges, men kun skal bruges til genbrug. Det vil sige, at der skal ikke placeres effekter, man ikke selv ville kunne beholde. Efter at have stillet noget i rummet, bør man besøge genbrugsrummet igen efter 1-1½ måned og fjerne det, der ikke er fjernet, da det så ikke har nogen interesse for andre. Information herom kan også ses på hjemmesiden.

Der blev spurgt til maling af bagdøre i forbindelse med istandsættelsen af bagtrapperne, og en andelshaver blev henvist til viceværten, hvor man, hvis man ville, kunne få maling til reparation eller andet, hvis arbejdet ikke var i orden.

Der var også ros til lys på loftet.

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

### **3. Forelæggelse af årsrapport for 2014/15 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.**

Advokat Rasmus Juvik gennemgik årsrapporten udarbejdet af foreningens nye revisionsfirma GLB Revision, herunder ejendommens værdi ved den offentlige vurdering samt foreningens lån, der alle er med afdrag.

Vedrørende låneoversigten i regnskabet på side 22 blev bemærket, at der heri ikke er indeholdt det tilpasningslån, opr. stort kr. 16.579.000 med restløbetid 16 år, der pr. 1. januar 2016 er omlagt til nyt 20-årigt fastforrentet kontantlån stort kr. 10.402.000 på basis af 2,5% obligationer.

Låneomlægningen pr. 1. januar 2016 er sket i forbindelse med den almindelige rentetilpasning af foreningens F1-lån.

I øvrigt er den ændrede ydelse indarbejdet i foreningens budget for 2015/16.

Under note 8 – renovering af bagtrapper – nævnte Rasmus Juvik, at der kun er renoveret 4 bagtrapper.

Vedrørende andelsværdien var denne uændret, idet der ikke har været nogen stigning i ejendommens værdi. Foreningen havde overvejet en valuarvurdering, men havde fået en indikation af, at den nok ikke ville være væsentlig anderledes end den offentlige vurdering, men det ville man formentlig se nærmere på til næste år, hvis priserne på udlejningsejendomme bliver ved med at stige.

Vedrørende andelsværdien og den øgede reserve blev bemærket, at der var planlagt vedligeholdelsesarbejder, jf. budgettet, for ca. kr. 10,7 mio., så der var rigeligt behov for reserven.

Efter gennemgangen konstaterede dirigenten uden afstemning men med applaus fra alle tilstedeværende, at årsrapporten samt forslaget til andelspriser var enstemmigt godkendt.

### **4. Forlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2015/16 til godkendelse**

Advokat Rasmus Juvik forelagde drifts- og likviditetsbudgettet for 2015/16.

Han henledte særligt opmærksomheden på vedligeholdelse, genopretning og renovering, note 1, på kr. 10,75 mio., hvoraf den allerede vedtagne udskiftning af 3 elevatorer udgjorde kr. 7,5 mio.

Herudover er som ny post budgetteret maling af vinduer mod Amager Boulevard med kr. 1,9 mio., idet disse jf. vedligeholdelsesplaner og i øvrigt trængte til istandsættelse.

Det er også derfor, der forventes et stort underskud for året med de store vedligeholdelsestiltag, der forventes igangsat i løbet af budgetåret. Som det fremgår af budgettet, er udgifterne budgetteret ved foreningen likviditet, herunder salg af bolig 92, Svinget 3, samt i nødvendigt omfang ved etablering af kassekredit.

Det siger derfor en del om foreningens rigtig gode økonomi, at man kan gennemføre sådanne arbejder uden forhøjelse af boligafgiften.

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

## **5. Forslag**

### **a. Forslag om diverse vedtægtsændringer.**

Advokat Rasmus Juvik gennemgik alle de foreslåede ændringer af vedtægterne og besvarede spørgsmål.

Vedrørende ny § 9, stk. 4, blev han usikker på, hvorvidt det skulle være et nyt stykke, eller om det var § 10. Efterfølgende og til brug for referatet er det konstateret, at det er, som det står i forslaget, nemlig at der er tale om et helt nyt stk. 4 i vedtægternes § 9, således at det er helt klart, at andelshaverne har forpligtelsen vedrørende de individuelle forbedringer i lejligheden, der er udført af tidligere eller nuværende andelshavere, og dermed har overtaget ansvaret for disse.

Vedrørende § 25 skal forslaget være: "Der ønskes byttet om på § 25, stk. 3 og § 25, stk. 4".

Vedrørende forslag til nyt § 10, stk. 4, blev det på forespørgsel oplyst, at denne bestemmelse ikke gav hjemmel til, at bestyrelsen pålægger hvilke professionelle håndværkere, der skal bruges. Det kan man i øvrigt heller ikke efter de nuværende bestemmelser. En andelshaver anbefalede med det store varme- og vandsystem, der er i ejendommen, at det er håndværkere med kendskab til dette, der håndterer det, da det ofte er forbundet med problemer, når folk, der er ukendt med systemet, udfører arbejdet. Bestyrelsen havde noteret sig dette.

Efter yderligere spørgsmål sattes forslaget til afstemning, og dirigenten konstaterede, at forslaget var enstemmigt foreløbigt vedtaget med alle stemmer for.

Da der ikke var 2/3 af alle medlemmerne til stede, var vedtagelsen dog kun foreløbig, og forslaget skal derfor fremlægges på en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor det vil kunne vedtages endeligt, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægternes § 25, stk. 2.

## **6. Valg til bestyrelsen**

Til bestyrelsen genvalgte for 2 år med applaus formand Sune Maaholm og bestyrelsesmedlemmerne Thomas Christensen og Rie Brorson Dahl Nielsen.

Som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år blev valgt Lene Merete Priess (Svinget 1).

Bestyrelsen består herefter af følgende:

- Sune Maaholm (formand) valgt for 2 år i 2016
- Thomas Christensen valgt for 2 år i 2016
- Rie Brorson Dahl Nielsen valgt for 2 år i 2016
- Lene Merete Priess valgt for 2 år i 2016
- Thomas Grum valgt for 2 år i 2015
- Martin Ginnerup-Nielsen valgt for 2 år i 2015
- Nicolai Skovlund Petterson valgt for 2 år i 2015

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

## **7. Eventuelt**

Der blev gjort opmærksom på, at foreningen i 2017 både kan fejre 20 års jubilæum som andelsboligforening, og at ejendommen vil være 100 år. Bestyrelsen er opmærksom på dette, og der vil ved fælles hjælp blive afholdt et arrangement.

En ny andelshaver spurgte til en velkomstpjece, og bestyrelsen henviste til foreningens hjemmeside, hvor alle nødvendige informationer gerne skulle være. Såfremt der imidlertid var nogen, der savnede informationer – også i forbindelse med velkomst – hørte bestyrelsen gerne nærmere herom.

I øvrigt afholdt bestyrelsen møde hver 14. dag (mandag), hvor man er velkommen, hvis der er noget, man vil sige til bestyrelsen.

Der blev spurgt til fremleje til for eksempel Bed & Breakfast/AirBnB ved eksempelvis weekendophold i sommerhus.

Rasmus Juvik oplyste, at det var et område under hastig udvikling, og at det er muligt, at der skal justeres i vedtægterne eller være en drøftelse i foreningen herom. Ifølge foreningens vedtægters § 11 om fremleje er det således, at en andelshaver må fremleje sin bolig uden særlig grund i 1 år. Det betyder således også ved ferieophold. Normalt er fremleje imidlertid noget man gør ved lidt længere ferier, og det er derfor udgangspunktet, således at fremleje/udlån for en kort periode ikke blot kan ske.

Hertil kommer, at bestyrelsen i øvrigt i enhver situation både ved fremleje eller udlån af hele lejligheden eller enkeltværelser skal godkende fremlejen - både for så vidt angår fremlejetager og betingelserne herfor.

I den forbindelse oplyste bestyrelsen, at man ikke vil acceptere sådanne "hotelagtige" situationer, som nogle af de nye AirBnB, Bed & Breakfast og lignende med 1-2 dages ophold og mange forskellige personer.

Overtrædelse kan medføre eksklusion, jf. vedtægternes § 21, stk. 1, særligt litra d og f.

Vedrørende ventelisterne blev der gjort opmærksom på at dem der har indstillet børn, selv må være opmærksomme på, om de står som aktive eller passive og dermed at aktivere dem, der står som passiv, hvis det ønskes. Det er ikke noget bestyrelsen påser.

Afslutningsvis blev det oplyst, at der er kommet en ny bager, som man bør teste, da den er bedre end dem, der har været tidligere.

Der er også en fin vinbar hos Vinos de Los Andes i ejendommen.

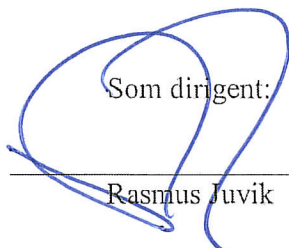
Som afslutning takkede formandens Sune Maaholm for bestyrelsens store arbejde i årets løb og særligt til Jens Christian Hedegaard Thomsen, der ikke ønskede genvalg grundet hans arbejde.

Forsamlingen tiltrådte dette med applaus.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.10.

Som dirigent:

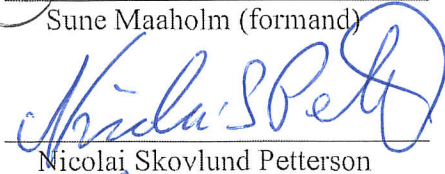


Rasmus Juvik

I bestyrelsen:




Sune Maaholm (formand)



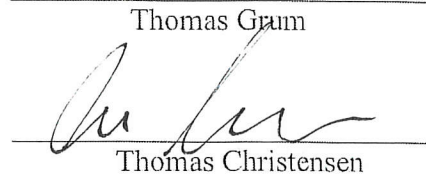
Nicolai Skovlund Petterson



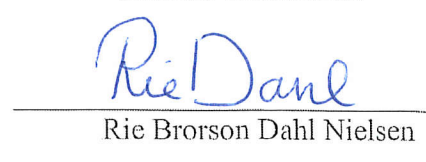
Lene Merete Priess



Thomas Gram



Thomas Christensen



Rie Brorson Dahl Nielsen



Martin Ginnerup-Nielsen

# a/b Sønderport 2015

## Bestyrelsens beretning for AB Sønderport 2015

Året 2015 har været et år præget af mange salg og ikke mindst mange efterfølgende byggesager.

I den forbindelse har bestyrelsen anvendt rigtig mange timer på, at få salgene til at glide på den bedst mulige måde. Vi kan konstatere, at der er sket et skifte i den opfattelse, de nye købere har anlagt og i mange tilfælde oplever vi, at køber gennemgår alt med en "tættekam" på et ekstremt niveau. Det betyder, at vi anvender megen tid på at mægle mellem køber og sælger og ofte over beløb, der må betragtes som værende bagateller. Bestyrelsen overvejer i skrivende stund, om der bør indføres en bagatelgrænse, så salg kan afsluttes hurtigere og uden lange nyttesløse skrivelser.

En anden ting vi har brugt megen tid på, er de mange istandsættelser, som vi hilser velkommen, da de løfter kvaliteten af vores ejendom generelt. Imidlertid er der mange andelshavere, der ikke overholder reglerne til gene for alle og bestyrelsen vil derfor gerne benytte lejligheden til at indskærpe følgende:

Andelshavere må gerne foretage forandringer i deres lejligheder, men det skal anmeldes til bestyrelsen, senest 3 uger før forandringerne vil blive udført. Se vedtægternes § 10.

Det er andelshavers ansvar:

- at overholde den til enhver tid gældende byggeslov
- at indhente alle relevante tilladelser
- at anmelde byggesagen til kommunen
- at arbejdet udføres af autoriserede håndværkere
- at ændringer i vandledninger, afløb eller øvrige installationer ikke påvirker forhold i tilstødende lejligheder, uden at der på forhånd er indhentet skriftlig accept fra de implicerede parter, samt at disse ændringer forelægges bestyrelsen til godkendelse

Desuden indskærper bestyrelsen, at såvel andelshaver som dennes håndværkere efterlever nedenstående forhold:

- Elevatorerne må ikke anvendes til transport af byggematerialer, herunder byggeaffald og maskiner
- Der må ikke opbevares/henstå byggeaffald, materialer eller maskiner på hverken for eller bagtrappe
- Byggeaffald er ikke storskrald og skal derfor hverken anbringes i containerne i gården eller i storskraldsrummet, men bortskaffes på anden vis. Der er heldigvis ikke langt til nærmeste genbrugsstation (Herjedalsgade)
- Lukning for el/gas/vand skal koordineres med varmemesteren og varsles i god tid ved opslag i opgangen. Lukningen må desuden ikke forårsage unødige gene for de øvrige beboere og erhvervsdrivende
- Husordenens punkter omkring støj og arbejdstider skal overholdes, og støjende arbejde bør varsles ved opslag
- Mens støjende arbejde pågår, bør vinduer mod gården holdes lukkede
- For og bagtrappe skal løbende rengøres

I år har vi også fået istandsat 4 bagtrapper, men det har været et langsommeligt forløb grundet mange slagsmål med entreprenør Peter Maler, som har optrådt alt andet end professionelt. I skrivende stund mangler enkelte småting og såfremt disse ikke rettes inden for kort tid, bliver arbejdet udført af andre håndværkere og udgiften hertil tages ud af det tilbageholdte beløb.

De næste 4 bagtrapper, vi istandsætter, bliver under ingen omstændigheder med den entreprenør og bestyrelsen kan kun beklage de gener, det har medført for beboerne.

Med de positive briller på, har vi fået istandsat 4 bagtrapper, der virkelig trængte, omend vejen derhen har været lang og besværlig.

Lamperne langs stien i gården er blevet udstyret med ny indmad, som har muliggjort montering af kraftigere lyskilde, hvilket vi alle gerne skulle have glæde af.

De udvendige elevatorer, der blev bevilliget penge til at udskifte på sidste GF forventes vi at sende i udbud inden for første kvartal 2016. Så snart vi kender leverandøren, vil vi offentliggøre en tidsplan.

Kommende arbejder, efter anbefaling fra Focus2, er maling af vinduer mod Boulevarden og over banken (som er dem, som trænger mest).

Den tidligere køreskole/kunstner bolig i stuen Svinget 3 er nu klar til salg som rigtig andel og bliver udbudt jf. ventelisteregler.

Ejendommens låneportefølje er blevet justeret således vi nu har 75% af vores lån i fastforrentede lån og kun 25% i såkaldte Flexlån.

Alt i alt har vi en rigtig sund økonomi i ejendommen, hvilket også mærkes på hvor hurtigt andelene sælges.

Bestyrelsen lovede på sidste GF at kortlægge, hvem der har hvilke loftsrum. Dette arbejde er i fuld gang, og som I sikkert har bemærket (skrevet i AB Sønderport Nyt) er alle blevet bedt om at sætte en seddel på deres loftsrum med navn og adresse.

**Med venlig hilsen**

**Bestyrelsen AB Sønderport**