

År 2017, den 24. 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, idet der dog var indkommet yderligere 2 forslag, der var behørigt omdelt, og som ville blive behandlet under dagsordenen som punkt 5 b og 5 c.

Dirigenten oplyste, at ud af 109 andelshavere var der ved generalforsamlingens start 39 til stede, heraf 6 ved fuldmagt. I løbet af generalforsamlingen kom yderligere til stede, således at der var 44 til stede, heraf 8 ved fuldmagt.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig bortset fra til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, jf. indkommet forslag der ville blive behandlet under punkt 5 c.

2. Bestyrelsens beretning

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

Sune Maaholm fremhævede en del af punkterne fra beretningen.

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

Andelshaver Birger efterlyste, at flere andelshavere udover bestyrelsen deltager aktivt ved at hjælpe, blandt andet med at stille flaskecontaineren på plads, når den er blevet tømt, for det sker først i løbet af dagen. Det betyder i øvrigt også, at man ikke finder flaskecontaineren i gården, så står den ude på gaden til afhentning.

Det blev oplyst, at der kan være relativt mørkt i gården, og legetøj, der er henlagt, hænger derfor ofte i pergolaen, hvor det er placeret, for at ingen skal falde over det. Alle opfordres dog til at sørge for, at legetøj lægges på plads/flyttes, så det ikke er til gene for dem, der færdes i gården.

Der blev også spurgt til erhvervsaffald og containere, idet særligt containerrummet ved shawarma-baren ofte er fyldt. Det blev oplyst, at ved de to andre containerpladser er der som regel plads nok, og bestyrelsen havde indtil videre vurderet, at

der dels ikke var plads til yderligere containere, dels ønskede man heller ikke flere containere end dem, der allerede var. Var der imidlertid nogen, der havde en god ide, var man mere end velkommen til at kontakte bestyrelsen.

Efter yderligere spørgsmål konstaterede dirigenten 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 2015/16 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Advokat Rasmus Juvik gennemgik årsrapporten, herunder ejendommens værdi ifølge den offentlige vurdering samt foreningens lån, der alle er med afdrag.

Under gennemgangen blev det særligt fremhævet – som også nævnt under beretningen – at foreningen har en rigtig god økonomi.

Vedrørende låneoversigten i regnskabet på side 22 bemærkedes det, at de to sidst anførte kontantlån ca. kr. 5,0 og kr. 10,0 mio. begge er omlagt pr. 1. januar 2017 til et nyt 20-årigt fastforrentet kontantlån på basis af 2%-obligationer. Der var ved denne omlægning sket en løbetidsforkortelse med lavere ydelse.

På forespørgsel blev det oplyst, at alle låneomlægninger og kontante indfrielse skete ved terminer eller opsigelse, således at ingen var sket til overkurs.

Vedrørende regnskabsnote 2, lejeindtægter, og ordet ”værelsesleje” blev det oplyst, at der ikke er nogen værelseslejere i ejendommen men alene kælder- og loftsrum udover erhvervslejere og de resterende boliglejere.

Bestyrelsen blev spurgt, om man havde overvejet, om foreningen genererede for stort et overskud i øjeblikket, da det jo var et meget fint regnskab, der også blev rost.

Bestyrelsen oplyste, at det mente man ikke for tiden, idet der særligt var to store vedligeholdelsesprojekter, man gerne ville gennemføre, jf. vedligeholdelsesplan, og så vil man derefter overveje overskuddet, herunder om det skulle bruges til nedbringelse af gæld. Den nuværende store likviditet skulle dels bruges til betaling for nye elevatorer i gården, dels til istandsættelse af bagtrapper og maling af vinduer.

Der blev også spurgt til eventuel aktivering af værdien af de nye elevatorer, så det kunne lægges oven i ejendommens værdi.

Rasmus Juvik oplyste, at udgangspunktet havde været, at der allerede var elevatorer, en udskiftning af disse var derfor som udgangspunkt vedligeholdelse, men at det var muligt, at man i forbindelse med næste års regnskab kunne aktivere en del af disse udgifter. Dette ville man overveje og høre revisor om, således at det eventuelt kunne lægges oven i den offentlige vurdering og i øvrigt i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger.

Vedrørende andelsværdien var denne holdt uændret, idet der ikke havde været nogen forøgelse af ejendommens værdi. Det fald, der havde været på ca. kr. 1,0 mio., skyldes, at lejligheden Svinget 3, st.th. var overgået fra blandet bolig/erhverv til ren bolig, og den ændring havde efter den offentlige vurdering betydet en lidt mindre ejendomsværdi.

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

4. Forlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2016/17 til godkendelse

Advokat Rasmus Juvik forelagde drifts- og likviditetsbudgettet for 2016/17.

Han henlede særligt opmærksomheden på note 1 og de allerede igangsatte og forventede vedligeholdelsesudgifter.

Hvis alt gennemføres, betyder det et underskud på ca. kr. 8,5 mio. efter afdrag, hvilket kan finansieres af foreningens likviditet.

Også her blev det under indtægter konstateret, at betegnelsen ”værelsesleje” var forkert, og at posten omfattede leje af kælder- og loftsrum.

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

5. Forslag

- a. Forslag fra bestyrelsen om, at andelsboligforeningens udgift til internet fra TDC opkræves og fordeles hos alle andelshavere. Dette vil betyde en udgift på kr. 50 pr. md. mod nu kr. 100 pr. md. De løbende driftsudgifter og vedligeholdelse af foreningens netværk bliver taget over den almindelige drift.**
-

Martin Ginnerup-Nielsen motiverede forslaget i overensstemmelse med det stillede forslag ifølge dagsordenen.

På forespørgsel blev det oplyst, at foreningens fordelingsanlæg er ejet af foreningen, i modsætning til tv-anlægget.

Der blev også spurgt til opetid og det blev oplyst, at foreningen har en 1 Gbit-forbindelse, og at det er rigelig kapacitet til, at alle kan blive tilsluttet. Hvis man oplever problemer, så skyldes det som regel, at anvender gamle trådløse routere, hvilket giver en væsentligt forringet modtagelse i de enkelte lejligheder. Hvis man kabler direkte til stikket, har man en meget hurtig internet-forbindelse. Det samme gælder, hvis man benytter en moderne trådløs router.

En andelshaver spurgte, om forslaget ikke var i strid med de nyligt vedtagne ændringer af lov om radio- og fjernsynsvirksomhed, hvilket det efter hendes opfattelse var, idet lovændringen både omfattede tv og internet, således at en ejendom/forening ikke længere kan tvinge andelshavere til at modtage/betale for internet.

Rasmus Juvik oplyste, at efter hans opfattelse og således som han havde læst og forstået lovændringen, gjaldt denne kun for tv- og radio-modtagelse men ikke for internet-forbindelse.

Bestyrelsen oplyste, at der med forslaget absolut ikke var tale om at gøre noget, der var ulovligt, og indtil videre måtte man gå ud fra det svar, som Rasmus Juvik havde givet på spørgsmålet.

Rasmus Juvik oplyste derfor som dirigent og i overensstemmelse med bestyrelsens udmelding, at vedtagelsen af forslaget var under forudsætning af, at det ikke var ulovligt, det vil sige i strid med lov om radio- og fjernsynsvirksomhed. Dette ville blive undersøgt, og bestyrelsen ville træffe beslutning ud fra dette.

En spurgte, om beløbet ikke var så lille, så man i princippet kunne lade det indeholde i boligafgiften.

Rasmus Juvik oplyste, at lige præcis dét ville være i strid med lov om andelsboligforeninger § 7 a, hvor det udtrykkeligt fremgår, at ”adgang til elektroniske kommunikationstjenester”, det vil sige internet, men herudover også for radio- og fjernsynsmodtagelse, ikke kan indeholdes i boligafgiften. Det vil sige, at det skal oplyses og opkræves særskilt.

Formålet med denne lovbestemmelse havde oprindeligt været, at sådanne udgifter ikke måtte indgå i boligstøtteberegningen.

En andelshaver ville have ført til referat, at hun mente, at det var ulovligt at tvinge folk til modtagelse og betaling ud fra lovens ordlyd og formålet.

Efter yderligere spørgsmål sattes forslaget til afstemning med forbehold for undersøgelse af dets lovlighed.

Dirigenten konstaterede herefter, at 3 stemte imod, 0 stemte hverken for eller imod og resten stemte for, hvorefter dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med overvældende majoritet.

Der vil komme nærmere information vedrørende forslagets lovlighed.

b. Forslag fra Kasper Jensen om overgang til valuarvurdering

Forslagsstiller Kasper Jensen var ikke til stede, men en andelshaver ønskede forslaget opretholdt, hvilket det så blev.

Der var herefter drøftelse af forslaget.

Formanden Sune Maaholm oplyste, at man for så vidt allerede havde haft en forespørgsel hos den valuar, der tidligere havde været benyttet, og vedkommende havde oplyst til foreningen, at der nok ikke for tiden var det store at hente ved anvendelse af valuarvurdering. Dette skyldes hovedsageligt, at der var så meget erhverv i ejendommen, hvilket udgjorde en større risiko for en investor, såfremt en sådan ejendom skal handes.

Der var flere spørgsmål om anvendelse af valuarvurdering, herunder om gyldighedsperiode og pris, og det blev oplyst, at det skønnes at det ville koste i størrelsesordenen kr. 20-30.000 at få lavet en valuarvurdering. Dette skal så betales en gang om året, idet en valuarvurdering kun kan anvendes i 18 måneder, det vil sige, at der skal indhentes ny valuarvurdering til brug for hver ordinære generalforsamling.

Dirigenten oplyste, at da forslagsstiller ikke var til stede, og man derfor ikke kunne spørge ham, måtte forslaget forstås således, at det var et spørgsmål om at indhente en valuarvurdering, men at det så måtte være en efterfølgende generalforsamling, der besluttede til hvad og i hvilket omfang den så eventuelt skulle anvendes.

I forslaget var der nemlig ikke anført, på hvilken måde valuarvurderingen skulle anvendes, herunder til hvilken andelsværdi, og det var så både være almindeligt og naturligt, at det blev en efterfølgende generalforsamling, der tog stilling til dette. Foreningen ville derfor ikke være forpligtet til at anvende en valuarvurdering, når denne kom, men det ville blot være en mulighed.

Nogle ytrede sig imod forslaget, idet det kun ville tilgodese sælgere, men at nuværende andelshavere så kunne være ligeglade. Andre udtrykte, at det grundet den noget specielle situation, der var om den offentlige vurdering, ville det være fint at få en vurdering af ejendommen til brug for stillingtagen.

Efter yderligere drøftelser sattes forslaget til afstemning.

Dirigenten konstaterede herefter, at 11 stemte for forslaget, 30 stemte imod forslaget og 3 stemte hverken for eller imod. Forslaget var herefter forkastet.

c. Forslag fra Rune Siglev m.fl. om præcisering af reglerne om korttidsudlejning af lejligheder

Rune Siglev motiverede på forslagsstillernes vegne forslaget om ændring af vedtægterne vedrørende korttidsudlejning af lejligheder, jf. det inden generalforsamlingen omdelte bilag 2.

Der var herefter drøftelse af forslaget, og en del andelshavere udtrykte bekymring og usikkerhed ved at have et rend af fremmede på fællesarealer, i opgange og i lejligheder. Nogle ytrede sig direkte imod det.

En andelshaver oplyste, at i hendes opgang havde hendes overbo benyttet dette, for der havde en sommer været et rend af rullende kufferter og mere eller mindre støjende aktivitet, hvilket hun bestemt ikke brød sig om.

Andre ytrede sig for forslaget, herunder at det var rigtig godt selv at kunne benytte sig af sådanne muligheder, når man rejste til udlandet, hvilket flere allerede benyttede.

Formand Sune Maaholm oplyste, at der også var et forsikringsproblem, f.eks. i den situation hvor brugerne/korttidslejerne måske ved en fejl eller af anden grund lod vandet løbe med deraf følgende vandskader hele vejen ned. AirBnB's forsikringsordning dækkede ikke, og hvis andelshaverne heller ikke havde dækning for det, ville problemet blive foreningens.

En andelshaver mente, at forslaget i forhold til vedtægterne sådan set blot var en præcisering, idet der for tiden var frit slag i vedtægternes § 11, stk. 2, 1. punktum, om fremleje ved ferie efter for godt befindende i 1 år.

En andelshaver oplyste, at dette var en særlig bestemmelse, der gav mulighed for at afprøve kæresteforhold, hvilket ofte var det, man ønskede at fremleje på grund af, og ikke så meget de særlige situationer hvor man er lidt længere tid væk.

Rasmus Juvik oplyste, at det med korttidsudlejning var noget relativt nyt, hvor man måske ikke helt kunne læse det ud af vedtægterne. Fra lejeretten med tilsvarende rettigheder for lejere til fremleje var en lejer dog ved dom blevet nægtet ret til fremleje, fordi denne skulle på ferie i 3 uger. Dette var for kort en periode, til at udlejer skulle acceptere det.

På den baggrund er det almindeligt antaget, at korttidsudlejning ikke er omfattet af retten til fremleje, og korttidsudlejning er også mere en form for at drive erhverv, idet lejeindtægterne langt overstiger det almindelige accepterede i forhold til fremleje.

Det er også derfor det ved sidste års generalforsamling blev oplyst af bestyrelsen i beretningen, at korttidsudlejning er i strid med vedtægterne.

En enkelt bemærkede vedrørende forslagets ordlyd, at hun gerne ville være fri for opslag i opgangen, således at man kunne se om nogle var bortrejst, så det burde kunne præciseres, at orientering også kunne ske ved brev, mail eller lignende.

Efter yderligere drøftelser sattes forslaget til afstemning med dirigentens præcisering af, at punktet "ved opslag i andelshavers opgang" ændres til "ved opslag eller mail/brev til andelshaverne i opgangen".

Dirigenten konstaterede herefter, at 12 stemte for forslaget, 20 stemte imod forslaget og 11 stemte hverken for eller imod.

Forslaget var således forkastet, idet det i øvrigt blev bemærket, at der var tale om et vedtægtsændringsforslag, så der skulle under alle omstændigheder have været 2/3, der stemte for forslaget, før det kunne vedtages.

6. Valg til bestyrelsen

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

Der var ingen yderligere kandidater, der ønskede at opstille til valg til bestyrelsen, og bestyrelsen synes også, at det for så vidt var fint kun at være 6 i bestyrelsen, men opfordrede dog samtidig alle interesserede til at kontakte bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

- Sune Maaholm (formand) 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 genvalgt for 2 år i 2017
- Martin Ginnerup-Nielsen genvalgt for 2 år i 2017
- Nicolai Skovlund Petterson genvalgt for 2 år i 2017

Som suppleant for 1 år blev Birger Andersen genvalgt ligeledes med applaus.

7. Eventuelt

Vedrørende p-pladser er det til stadighed en mangel, og Sune opfordrede til, at man var opmærksom på ikke at parkere sin lille bil, så den dækkede over 2 pladser.

Vedrørende parkeringsplads med handicap-skilt, blev denne faktisk benyttet af nogle med handicap.

Birger gjorde opmærksom på, at foreningen i 2017 kan fejre både 20-års jubilæum som andelsboligforening (stiftet 25. februar 1997), og at ejendommen/bygningen vil være 100 år.

Bestyrelsen planlægger en sommerfest, hvor der kunne være fokus på dette, men alle, der gerne ville deltage i et udvalg for at arrangere denne, blev opfordret til at melde sig hurtigt.

Der blev spurgt, om der måtte laves flere bede, og det blev oplyst at det var helt i orden, blot det blev gjort indenfor de nuværende rammer og omkostninger ville også blive dækket i rimeligt omfang. Rune oplyste, at han nok i løbet af marts måned ville gå i gang med nogle bede.

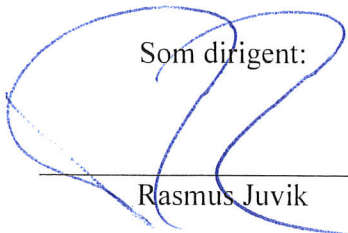
Vedrørende hjemmesiden oplyste Birger, at såfremt der var nogle, der havde gamle billeder af bygningen m.v., kunne han låne dem, og så kunne de lægges på hjemmesiden.

Der var herefter applaus fra forsamlingen.

Intet yderligere at protokollere.


Generalforsamlingen hævet kl. 21.00.

Som dirigent:




Rasmus Juvik

I bestyrelsen:



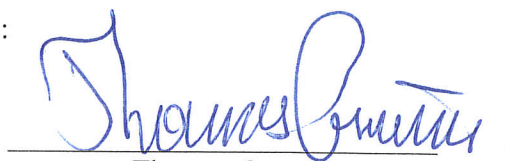
Sune Maaholm (formand)



Nicolai Skovlund Petterson



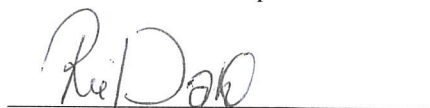
Lene Merete Pries



Thomas Grum



Martin Ginnerup-Nielsen



Rie Brorson Dahl Nielsen

Januar 2017

Bestyrelsens beretning for A/B Sønderport 2016

Igen i år har vi haft mange salg og også en del byggesager. Salgene er forløbet godt, og andelene bliver hurtigt solgt, da foreningen har en sund økonomi, og andelskronen er værdisat fornuftigt.

Vi er flere gange blevet spurgt, om andelene ikke er prissat for lavt, når de sælges så hurtigt, og når man kan konstatere prisstigninger på det øvrige boligmarked. I samme ombæring er bestyrelsen også spurgt, om en valuarvurdering ikke var på tide.

Vi har selvfølgelig drøftet sagen med vores rådgivere, og der er ikke noget, der tyder på, at en valuarvurdering vil medføre en højere pris på vores andele. En væsentlig årsag hertil er, at vi har relativt mange erhvervslejemål i vores ejendom, og den slags trækker ned i beregningen, som foretages ved en valuarvurdering. Vi har en generel tankegang om, at andelskronen skal værdisættes realistisk, og på et niveau som tillader, at vi kan gennemføre renoveringsopgaver på ejendommen, uden at vi bliver nødt til at sænke andelskronen. Det er fx sket med udskiftningen af altanerne og snart elevatorerne. Dette betyder, at der ikke er grundlag for hverken at hæve eller sænke andelskronen.

De mange istandsættelser skaber dog en del udfordringer for andelshaverne. Håndværkere, der mener, at porten er et godt og tørt sted at arrangere tømmerplads, byggeaffald der efterlades i opgange, port og i storskrald. Håndværkere, der sliber gulve for åbne vinduer mod gården til støjmæssig glæde for alle. Beboere eller håndværkere, der arbejder med tungt værktøj til sent ud på aftenen, er blevet et tilbagevendende problem.

Vi har heldigvis en ganske fin husorden, som kan findes på vores hjemmeside under "Foreningsdokumenter".

Bestyrelsen vil gerne opfordre alle andelshavere til at læse husordenen, som er lavet for at sikre, at vi alle kan være her. Desuden vil vi gerne opfordre alle til at udvise ganske almindelig hensyn og omtanke i sin daglige adfærd.

Vi har lige afgivet bestilling på istandsættelse af 4 nye bagtrapper, dog har vi denne gang valgt at anvende vores egen tømmer nemlig Flemming. Arbejdet udføres således, at en bagtrappe ad gangen gøres helt færdig, førend den næste igangsættes. Således er genen minimal for andelshaverne, og vi kan stoppe arbejdet med de næste trapper, såfremt vi ikke er tilfredse.

I november blev der afholdt 1-års gennemgang af de 4 bagtrapper, vi fik istandsat forrige år, og det endte med, at 3 af dem skulle lakeres igen. I samme ombæring var den ny istandsatte bagtrappe Svinget 1 desværre ramt af hærværk. En eller flere personer havde tilsyneladende set sig sure på de nye røgalarmer og havde ikke alene demonteret dem, men også klippet ledningerne til dem over. Bestyrelsen stiller sig

uforstående overfor, hvem der kunne have glæde af, at sikkerhedsudstyr bliver ødelagt, men har tænkt, at måske var det rygere, som blev generet, når de røg på bagtrappen - men den tanke holdt dog ikke, da rygning på trapperne i bygningen jo er forbudt! Røgalarmene er nu sat op igen til den beskedne pris af godt 4.500 kr.

Det flade tag over banken er ofte årsag til problemer, og desværre har der været en vandskade, som har ramt en lejlighed. Fejlen er under udbedring, men vi får også vurderet om taget generelt bør udskiftes/renoveres.

Vi har skrevet kontrakt med Balslev Rådgivende Ingeniører, som skal køre udskiftningen af de 3 udvendige elevatorer. Det er forventningen, at de nye elevatorer står klar inden udgangen af 2017.

Desværre har bestyrelsen ikke haft tid til at igangsætte vedligeholdelse af de mest udsatte vinduer udvendig på bygningen. Det prøver vi at rette op på i 2017.

Vores 4-benede venner bliver der flere og flere af i foreningen, og det ses ofte, at andelshavere tager deres hunde med ind i gården både til ophold og gennemgang. Enkelte hunde efterlader også visitkort i både fast og flydende form. Så vi tillader os at minde om, at der ikke må være hunde i gården, hverken til gennemgang eller ophold, og at tilladelser til at holde hund kan tilbagekaldes, såfremt dette ikke overholdes.

Vores økonomi har det rigtigt godt, og vi følger nøje vores lån for at sikre, at vi har en solid portefølje med lav risiko. Vi kommer ikke til at kaste os ud i risikofyldt eventyr med SWAP lån og tilsvarende luftkasteller.

Vi er næsten færdige med at registrere vores loftsrum og kan konstatere, at der er mange andelshavere, der gennem tiden har fået flere loftsrum, som de lejer. Imidlertid vil vi snart blive nødt til at komme med et oplæg til, hvordan vi skal styre dette fremover. Er det eksempelvis rimeligt at annektere et tørreloft? Nej, det må man faktisk ikke. Er det rimeligt at beholde sit gamle loftrum i den søjle, man fraflytter, og desuden få et nyt i en helt anden loftssektion? Er det ok at have mere end 3 loftsrum og skal prisen ikke differentieres, således det første er gratis og det andet billigt, men nummer 2 og 3 er meget dyrere?

Alle disse spørgsmål og sikkert flere vil vi arbejde videre med at besvare og forventer at kunne fremlægge et oplæg til dette i løbet af 2017. Hvis der er nogen, der ønsker at deltage i arbejdet skal de være meget velkomne. Vi skal i øvrigt minde om, at alle loftrum skal mærkes med andelshavers navn og adresse.

2016 har været et stabilt år med hensyn til vores mange erhvervslejemål, idet der helt usædvanligt ikke har været nogen udskiftning. Det glæder os, at erhvervslejemålene trives i vores ejendom, da de bidrager væsentligt til foreningens økonomi.

Samarbejdet med varmemester Thomas Risvig går fortsat rigtig godt, og han løser effektivt massevis af opgaver, såvel store som små. Ligeledes har vi et godt og konstruktivt samarbejde med vores ejendomsadministration.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen AB Sønderport