

År 2018, den 18. januar, kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Sønderport i beboerhuset Jemtelandsgade 3 i "Salen" på første sal.

Formanden, Sune Maaholm, bød velkommen.

1. Valg af dirigent

Som dirigent valgtes advokat Jacob Glistrup fra Skovgaard Alsig Advokater, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Dirigenten bemærkede, at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen af 3. januar 2018 med efterfølgende omdeling af årsregnskab.

Dirigenten oplyste, at ud af 109 andelshavere var der ved generalforsamlingens start 63 andelshavere til stede, heraf 17 ved fuldmagt. Der kom yderligere to andelshavere til stede efter generalforsamlingens start.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig. Til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, var generalforsamlingen ikke beslutningsdygtig, idet det kræves, at 2/3 af foreningens medlemmer er til stede på generalforsamlingen, hvilket ikke var tilfældet. Eventuelle vedtægtsændringer vil dog kunne vedtages foreløbigt.

2. Bestyrelsens beretning

Sune Maaholm forelagde på bestyrelsens vegne beretningen for 2017. Beretningen vedhæftes som **bilag 1** til nærværende referat. Der var enkelte spørgsmål til beretningen, herunder når der er støj og larm fra erhvervslejemål. Bestyrelsen oplyste, at man løbende er i kontakt med erhvervslejerne, herunder for at påpege støj og larm. Hvis man som andelshaver føler sig generet af erhvervslejerne, skal man indledningsvis rette henvendelse til bestyrelsen.

Der var ikke yderligere spørgsmål til beretningen og dirigenten konstaterede, at beretningen var enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2016/17 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Advokat Jacob Glistrup gennemgik årsrapporten udarbejdet af foreningens revisor, GLB Revision. Foreningens indtægter udgør for regnskabsåret kr. 10.004.610. Foreningens driftsomkostninger, herunder ejendomsudgifter andrager kr. 4.551.775. Der er i årets løb anvendt kr. 1.319.376 til renter og bidrag, og der er beregnet en foreløbig skat på kr. 384.433, ligesom der i årets løb er betalt prioritetsafdrag med kr. 2.460.916. Der er for året overført en restandel af årets resultat på kr. 1.288.110.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til resultatopgørelsen. Dirigenten gennemgik herefter aktiver og passiver, herunder ejendommens værdiansættelse og forslag til reserver.

Vedrørende andelsværdien stiller bestyrelsen forslag om stigning, idet bestyrelsen har reguleret foreningens hensatte reserver til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen til kr. 2.421.302. Reserve til vedligeholdelse af ejendommen er fortsat uændret med kr. 13.000.000.

Det blev fra bestyrelsens side påpeget, at den reservede hensættelse til vedligehold af ejendommen modsvarer af projektet til elevator samt vinduesrenovering og yderligere bagtrapperenovering.

Dirigenten konstaterede efterfølgende, at årsrapporten og andelskronen var enstemmigt vedtaget.

4. Forlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2017/18 til godkendelse.

Under dette punkt blev samtidig behandlet forslag indkommet fra Lars Romby Nielsen om nedsættelse af boligafgiften med 20% fra 1. marts 2018.

Bestyrelsens driftsbudget, som anført i årsrapporten side 10 blev kort gennemgået. Det blev oplyst, at der fra bestyrelsens side ikke stilles forslag til ændring af boligafgiften. I forhold til note 19, vedligeholdelse, genopretning og renovering forventer bestyrelsen, at elevatorprojektet igangsættes i regnskabsåret, ligesom bestyrelsen forventer at igangsætte malerrenovering af vinduer og yderligere istandsættelse af fire bagtrapper.

Lars Romby Nielsen redegjorde herefter for sit forslag.

Der var en livlig debat, og et større antal andelshavere tilkendegav deres mening omkring sammensætningen af boligafgiften.

Efter endt debat blev forslaget sat til afstemning. Dirigenten satte Lars Romby Niensens forslag til afstemning. Opnåede forslaget ikke tilstrækkelig tilslutning, ville bestyrelsens forslag være vedtaget. Afstemningen viste, at 20 andelshavere stemte ja, 40 andelshavere stemte nej.

Dirigenten konstaterede herefter, at Lars Romby Niensens forslag om boligafgiftsnedsættelse ikke var vedtaget, og at boligafgiften fortsat er uændret i henhold til nuværende opkrævning.

Dirigenten bemærkede samtidig, at der for regnskabsåret er afsat en ekstraordinær post på kr. 11.500.000 med en fordeling som anført. Det blev i tilslutning hertil oplyst, at elevatorprojektet netop er sendt i udbud, og at resultatet herfor kendes inden for de næste par måneder.

5. Forslag

a. Forslag fra Asmund Havsteen-Mikkelsen om indkøb af et uden-dørs bordtennisbord til opstilling i gården.

Asmund Havsteen-Mikkelsen præsenterede kort sit forslag. Der var lejlighed til at stille spørgsmål, hvilket enkelte andelshavere gjorde. Forslaget blev sat til afstemning, og dirigenten konstaterede med generalforsamlingens samtykke, at forslaget opnåede overvældende tilslutning. Det blev særskilt præciseret, at der ikke samtidig var vedtaget ændring af husordenen, men at det efterfølgende kan ske, såfremt anvendelse af bordtennisbordet kræver regulering af anvendelse af gården.

b. Forslag fra Joan Reimann om indkøb af hjertestarter til ophæng i porten.

Forslaget blev livligt drøftet. Det blev fra enkelte andelshavere bemærket, om det ikke var hensigtsmæssigt, at hjertestarteren opsættes uden for ejendommen, således at den er tilgængelig for andre end andelsforeningens beboere. Det blev fra en andelshavers side bemærket, at det er nødvendigt, at der samtidig med indkøb af hjertestarter indkøbes et særligt skab, og at hjertestarteren har det bedst, hvis den er placeret under tag, hvorfor det vil være praktisk, at den placeres i porten. Forslaget blev sat til afstemning med den ændring til Joans forslag, at den oplyste pris kan reguleres, idet det er nødvendigt at indkøbe et skab. Dirigenten konstaterede, at forslaget opnåede overvældende flertal.

c. Forslag fra Lars Romby Nielsen om overgang til valuarvurdering

Lars Romby Nielsen præsenterede sit forslag som anført i bilag 3 til indkaldelsen.

Der var fra generalforsamlingens side en livlig og langvarig debat om ændring af foreningens andelskrone. Det blev fra flere sider påpeget, at der inden for de nærmeste måneder vil ske en ændring af andelsboligloven, herunder en ændring af kravene til udarbejdelse af valuarvurderinger. Det blev endvidere fra flere andelshavere påpeget, at det er nødvendigt at kende foreningens vedligeholdelsesbehov for en årrække fremover, idet denne har betydning for en eventuel værdiansættelse og forhøjelse af andelskronen.

Med accept fra forslagsstilleren blev forslaget ændret til, at når den endelige bekendtgørelse træder i kraft, indhenter bestyrelsen en valuarvurdering. Bestyrelsen skal herefter indkalde til ekstraordinær generalforsamling.

Forslaget blev sat til afstemning, 29 stemte ja, 27 stemte nej et antal undlod at stemme. Dirigenten konstaterede herefter, at forslaget var vedtaget. Det blev særligt fra dirigentens side præciseret, at valuarvurderingen først indhentes, når den endelige lovgivning er på plads, og det er uomtvistet, hvilke fremtidige krav, der gælder til udarbejdelse af valuarvurdering.

e. Forslag fra Lars Romby Nielsen om at foreningens administrator står for salg af andele.

Forslaget blev af forslagsstilleren trukket.

f. Forslag fra Lars Romby Nielsen om ændring af vedtægternes §23, stk. 1, jf. bilag 2.

Forslaget blev kort præsenteret og sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Dirigenten bemærkede, at der på generalforsamlingen ikke var 2/3 til stede, ligesom et par andelshavere efterfølgende var gået hjem. Forslaget er således foreløbig vedtaget og kan endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling.

g. Forslag fra Lars Romby Nielsen om ændring af vedtægternes § 31, stk. 3.

Forslaget blev fra Lars Romby Nielsens side trukket.

6. Valg til bestyrelsen

Dirigenten oplyste, at Sune Maaholm var på valg for to år og villig til genvalg. Sune Maaholm blev med applaus genvalgt som formand for to år. Bestyrelsesmedlem Rie Brorson Dahl Nielsen og Lene Merete Press var ligeledes på valg for to år. Lene Merete Priess oplyste, at hun var villig til genvalg, men Rie Brorson Dahl Nielsen oplyste, at hun ikke ønskede at genopstille som bestyrelsesmedlem men alene som suppleant.

Det blev fra bestyrelsens side herefter oplyst, at man forud for generalforsamlingen havde forhørt sig om mulige kandidater, idet man ikke ønskede at stå i en situation, hvor ingen ønskede at stille op til bestyrelsen. Det blev oplyst, at Rune Siglev var villig til at indtræde i bestyrelsen.

Lars Romby Nielsen oplyste ligeledes, at han var villig til at stille op til bestyrelsen. En andelshaver ønskede ført til referat, at Sune Maaholm udtalte, at såfremt Lars Romby Nielsen blev valgt til bestyrelsen, ønskede Sune Maaholm ikke at fortsætte som bestyrelsesformand.

Lars Romby Nielsen trak efterfølgende sit kandidatur.

Dirigenten konstaterede, at Rune Siglev var valgt til bestyrelsen for to år. Birger Andersen og Rie Broson Dahl Nielsen blev valgt som suppleanter for et år.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

- Sune Maaholm (formand) genvalgt for to år i 2018
- Lene Merete Priess genvalgt for to år i 2018
- Thomas Grum genvalgt for to år i 2017
- Martin Ginnerup-Nielsen genvalgt for to år i 2017
- Nicolai Skovlund Petterson genvalgt for to år i 2017
- Rune Siglev valgt for to år i 2018

7. Eventuelt

Følgende punkter blev behandlet under eventuelt:


Andelshavere foreslog bestyrelsen, at der kunne ske en beboerinddragelse i arbejdet i bestyrelsen. Bestyrelsen oplyste hertil, at man altid var velkommen hver anden mandag i bestyrelseslokalet, og at man altid var velkommen til at fremkomme med særlige forslag eller ønsker.

Der blev fremsat ønske om et gårdudvalg, bestyrelsen oplyste, at der tidligere havde eksisteret et sådant. Bestyrelsen vil skrive nærmere herom i nyhedsbrevet.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.54.

Som dirigent:



Jacob Glistrup

I bestyrelsen:

Sune Maaholm (formand)

Thomas Grum

Nicolai Skovlund Petterson

Martin Ginnerup-Nielsen

Lene Merete Priess

Rune Siglev

a/b Sønderport

Sønderport.dk

Januar 2018

Bestyrelsens beretning for A/B Sønderport 2017

Så gik endnu et år i A/B Sønderport. Et år hvor vi fejrede foreningens 20 års fødselsdag og bygningens 100 års fødselsdag.

Fejringen foregik til den årlige sommerfest, som var en kæmpesucces og faktisk var deltagerantallet så stort, at vi for første gang oplevede, at der ikke var plads inde i teltet. Der blev grillet bøffer og pølser i store mængder, og da festen var slut, var alt spist.

Et lille ønske fra bestyrelsens side er, at folk gør sig den umage at tilmelde sig inden for fristen, da det ellers er umuligt at sikre tilstrækkelig mad og drikke til de mange deltagere.

Elevatorprojektet skrider frem, dog først efter at vores ansøgning om byggetilladelse havde ligget til behandling i kommunen i over 7 måneder. Nu er vores rådgivere gået videre og sender snart projektet i udbud, så de 3 gamle udvendige elevatorer kan skiftes til nye elevatorer, som pænt pakkes ind i glastårne, som myndighederne kræver. Som noget nyt vil det blive muligt, ved brug af hovednøglen, at gå ind i elevator fra gården for til glæde for beboerne.

Vi fik også istandsat yderligere 4 bagtrapper, og vi påregner at lave 3 mere i 2018.

Det var også i år, vi blev ramt af omlægningen af Amagerbrogade, som bestemt har været til stor gene for alle, både økonomisk for forretningerne, men bestemt også parkeringsmæssigt for bilisterne. Projektet er langt fra slut, og vi må forvente at skulle lide under det en stor del af 2018 også. Vi håber dog alle, at det bliver et godt resultat, når det engang er færdig.

I den forbindelse vil bestyrelsen vil gerne bede alle bilejere om at parkere så hensynsfuldt som muligt, da der ikke er noget værre, end at konstatere en lille bitte bil parkeret midt i 2 pladser. Så parkér tæt og helt frem til streger og afmærkninger, så vi ikke spilder mulige meter parkering.

Det er igen med stor fornøjelse at kunne sige, at vores økonomi har det rigtigt godt. Den har det også godt nok til, at bestyrelsen indstiller at hæve andelskronen konservativt. Imidlertid er bestyrelsen meget påpasselig med at hæve den mere, end vi med sikkerhed ved, vi kan fastholde fremadrettet. Vi bliver ofte kontaktet af andelshavere som ønsker at hæve andelsværdien markant mere, samt at overgå til valuarvurdering for igen, at kunne hæve andelsværdien yderligere. Bestyrelsen fastholder en konservativ politik, idet vi på ingen måde ønsker andelspriser, som kører op og ned med dertilhørende problemer.

Der har været et jævnt salg af andele hele året, og de er alle solgt hurtigt og til maksimalprisen.

2017 var også året, hvor der blev indført sortering af bioaffald. En ordning mange beboere har taget godt imod. Vi skal dog passe på ikke at tiltrække rotter og fugle ved at stille de grønne poser med bioaffald oven

på lågene, når containerne er fyldt. Hvis bioaffaldscontainerne er fulde, skal bioaffaldet i stedet smides i de almindelige containere. Det må IKKE stilles på eller ved siden af containerne.

Grundet en opsplitning af Grubbe advokater fik vi også ny administrator, nemlig Skovgaard Alsig Advokater, og vi ser frem til et godt samarbejde.

Også i løbet af 2017 har vi haft "fornøjelse" af Brunata-sagen, som drejer sig om, at Brunata foretog en række fejlflæsninger af (de hidtidige) varmemålere. Fejlene bestod i, at nogle varmemålere blev aflæst og registreret til 0 i forbrug. De beboere som fik en sådan 0-aflæsning blev derfor ikke afregnet for deres eget faktiske forbrug af radiator-varme, og de fik dermed en uberettiget tilbagebetaling. Brunata opdagede ikke selv den fejl, de havde begået, men de påtog sig 100 % skylden, da bestyrelsen gjorde opmærksom på problemet. De fleste beboere (inkl. dem, som i mellemtiden var fraflyttet!) har accepteret, at det åbenlyst var en fejl, at de var blevet registreret med 0 i varmeforbrug gennem et helt varmeår, hvor de havde boet i deres lejligheder. De har derfor betalt den efteropkrævning, som Brunata har beregnet sig frem til. To beboere har imidlertid ikke kunnet acceptere dette og har nægtet at betale. Udgifterne til deres varmeforbrug er så fordelt ud på alle i ejendommen.

Bestyrelsen har forsøgt at få Brunata til at dække tabet, men det er ikke lykkedes, på trods af at Brunata uforbeholdent har erkendt, at de har lavet fejlflæsningerne og derfor har forårsaget et økonomisk tab for alle i ejendommen. Det har været en irriterende sag, men vi må glæde os over, at tabet heldigvis er af begrænset størrelse.

I løbet af 2017 skiftede vi trapperengøringsfirma, da kvaliteten var alt for svingende med det gamle firma.

Igen i år har vi haft stor glæde af samarbejdet med vores vicevært Thomas Risvig, som beboerne kan kontakte, når noget på ejendommen ikke virker. Faktisk så har specielt formanden oplevet et voldsomt stigende antal henvendelser omkring forhold som lys, der er gået eller porte, der ikke vil lukke m.m. Alt sammen forhold vores vicevært hellere end gerne håndterer, men som formanden ikke kan.

Bestyrelsen ønsker i øvrigt at gøre reklame for vores hjemmeside www.sonderport.dk. Her kan man finde de fleste relevante oplysninger om foreningen. Så før man skriver til bestyrelsen, kan man med fordel se på hjemmesiden og så slippe for at vente på, at bestyrelsen besvarer ens henvendelse.

Støj/adfærd/hensyntagen er noget alle skal huske, da vi bor i en gammel ejendom, som ikke er synderlig lydisoleret. En vaskemaskine eller tørretumbler, der startes sent om aftenen, kan være voldsomt generende for andre beboere, og så er det tilmed heller ikke tilladt at anvende støjende husholdningsmaskiner efter kl. 22:00, ifølge husorden. En hund, der efterlades hjemme med åbne vinduer og som gør en hel aften, er heller ikke i orden, eller en hund, der medbringes i gården, så den lige kan få tisset af, er heller ikke tilladt. Vi opfordrer alle til at læse foreningens husorden, der kan findes på hjemmesiden.

I løbet af året søgte vi dispensation hos kommunen til, at vi selv måtte sørge for renholdelse af fortovet på Amagerbrogade, da vi mener, at vi kan få en højere kvalitet sådan. Det er ellers en opgave, som kommunen udfører – mod betaling fra os. Kommunen gav os afslag på dispensation, hvilket vi klagede over til Vejdirektoratet. Resultatet af klagen kender vi endnu ikke.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen A/B Sønderport

Forslag om ændring af vedtægternes § 23, stk. 1

Fra: Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før. Både generalforsamlinger og ekstraordinære generalforsamlinger afholdes uden for normal arbejdstid, det vil enten sige på hverdage efter kl. 17.30 eller i weekender.

Til: Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen samt årsregnskab og budget. Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før. Både generalforsamlinger og ekstraordinære generalforsamlinger afholdes uden for normal arbejdstid, det enten sige på hverdage efter kl. 17.30 eller i weekender.

(Foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling afholdt den 17. januar 2018)

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Sune Maaholm

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-710930436690

IP: 80.160.70.132

2018-02-08 14:12:18Z

NEM ID 

Rune Siglev

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-616437563071

IP: 131.165.111.161

2018-02-08 14:47:01Z

NEM ID 

Lene Merete Priess

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-509068538550

IP: 192.66.63.129

2018-02-08 14:49:15Z

NEM ID 

Martin Ginnerup-Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-078728217827

IP: 93.160.61.146

2018-02-08 21:58:21Z

NEM ID 

Thomas Peter Grum

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-774241492196

IP: 82.147.62.178

2018-02-09 07:38:14Z

NEM ID 

Nicolai Skovlund Petterson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-306213061511

IP: 93.160.61.146

2018-02-11 09:16:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5AS2A-ELYEU-ESX8V-1BAZE-N1K1A-05EC1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>