

År 2019, den 8. januar, kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Sønderport i beboerhuset Jemtelandsgade 3 i "Salen" på første sal.

Formand Sune Maaholm, bød velkommen.

## **1. Valg af dirigent**

Som dirigent valgtes advokat Jacob Glistrup fra Skovgaard Alsig Advokater. Jacob Glistrup konstaterede, at der på dagsordenen af 20. december 2018 var angivet en skrivefejl, idet generalforsamlingens afholdelse var anført til onsdag den 8. januar, hvor det rigtigt skulle have været tirsdag den 8. januar. Dirigenten oplyste endvidere, at generalforsamlingen var indvarslet med det i vedtægterne krævede minimum på 14 dage, ligesom der i foreningens nyhedsbrev omdelt i november 2018 var orienteret om, at generalforsamlingen blev afholdt den 8. januar 2019. Herudover var der ved cirkulæreskrivelse til alle andelshavere omdelt en berigtigelse fredag den 4. januar 2019.

Dirigenten mente derfor, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og derfor kunne fortsætte. Ingen andelshavere protesterede herimod.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen, idet der som anført på cirkulæreskrivelsen endvidere var kommet forslag fra Aske Lassen til behandling under punkt 3 om valuarvurdering samt forslag til behandling under dagsordenens punkt 5.

Dirigenten oplyste, at ud af 109 andelshavere var der ved generalforsamlingens start 76 andelshavere til stede, heraf 13 ved fuldmagt. Efter generalforsamlingens start gav yderligere tre andelshavere møde, hvorfor der i alt var repræsenteret 79 andelshavere.

To andelshavere fra salen meldte sig som stemmetællere.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

## **2. Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsens beretning var omdelt som bilag 3 den 4. januar 2019. Bestyrelsesformand Sune Maaholm afgav herudover en mundtlig beretning med følgende indhold, her gengives i overskrifter:

- Travl år i 2017/18 - bestyrelsen har arbejdet meget på elevatorprojekt samt vedligeholdelsesplanlægning fremover.
- Efter sidste generalforsamling blev der opstillet bordtennisbord i gården, og bestyrelsen må konstatere, at det har været til stor glæde for mange andelshavere.
- Sommerfesten var igen i år en meget stor succes med deltagelse af mange andelshavere.

- Træet i gården var sygt og er derfor blevet fældet, det andet træ på flisearealet kommer nok til at lide samme skæbne.
- Loftrum – bestyrelsen har anvendt en del tid på at få konstateret og identificeret indehavere af loftrum samt få ryddet op på fællesarealer på loftet.
- Sidst på året har bestyrelsen desværre konstateret, at der har været et par indbrud i foreningen. Der har dog ikke været flere indbrud end normalt, men bestyrelsen opfordrer endnu en gang alle andelshavere til at sørge for at lukke dørene, når de går, både til bagtrapper og portene ud til gaden.

Efter enkelte spørgsmål konstaterede dirigenten uden afstemning og indsigelse, at beretningen var taget til efterretning og enstemmigt godkendt.

### **3. Forelæggelse af årsrapport for 2017/18 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.**

---

Jacob Glistrup gennemgik årsrapporten for 2017/18. Indledningsvis blev resultatopgørelsen gennemgået i detaljen, og der var lejlighed til at stille spørgsmål. Dirigenten konstaterede, at resultatopgørelsen blev enstemmigt godkendt.

I forhold til balancen blev punktet om valuarvurdering behandlet herefter.

Lene Merete Priess indledte på bestyrelsens vegne med at redegøre for forløbet frem til indhentelse af valuarvurdering. Der blev redegjort for, at man i henhold til generalforsamlingens vedtagelse sidste år efter sommerferien kontaktede fem valuarer for at høre om deres pris for udarbejdelse af valuarvurdering, og om de levede op til den nye bekendtgørelse samt om de kunne komme med en prisindikation på ejendommens værdiansættelse. Alle valuarer svarede efter nogen tid tilbage og tre valuarer kunne indikere en pris, dog med en forskel på mere en kr. 100.000.000. Udarbejdelsen af valuarvurdering lå alle i snit mellem kr. 30-50.000 plus moms.

Bestyrelsen drøftede herefter hvilken valuar, der skulle vælges, og i samråd med administrator faldt valget på John Lindgreen. Administrator havde til bestyrelsen oplyst, at man kunne anbefale John Lindgreen grundet hans store indsigt i udarbejdelse af valuarvurderinger samt han kendskab gennem mange år til andelsboligforeninger. John Lindgreen var en af de valuarer, der ikke havde prisindikeret på forhånd. Accepten med John Lindgreen forelå i oktober måned, og der blev aftalt besigtigelse af ejendommen til slutningen af oktober, og der blev fremsendt en valuarvurdering den 12. november 2018. Bestyrelsen vurderede herefter, om man skulle indkalde til ekstraordinær generalforsamling, eller man skulle afvente til ordinær generalforsamling i januar 2019. Beslutningen om det sidste blev truffet, hvorfor punktet er på dagsordenen i dag.

Dirigenten gav herefter ordet til John Lindgreen, der var inviteret på opfordring af bestyrelsen, således at han kunne svare på spørgsmål vedrørende

udarbejdelse af valuarvurdering for A/B Sønderport, ligesom han kunne svare på spørgsmål, som havde cirkuleret i foreningen.

Der var et længere indlæg fra valuar John Lindgreen herunder med fakta, der vedrørte andelsboligforeningens ejendom, men i øvrigt også fakta vedrørende udarbejdelse af valuarvurderinger generelt.

Der var flere andelshavere, som ønskede at stille spørgsmål og som havde konkrete spørgsmål vedrørende John Lindgreens udarbejdede valuarvurdering. Alle disse spørgsmål blev besvaret.

Da der fra salen ikke var flere spørgsmål hverken til valuarvurderinger generelt eller valuarvurderingen for A/B Sønderport blev følgende afstemningstema formuleret:

*Generalforsamlingen skal beslutte om der skal ændres vurderingsprincip fra offentlig vurdering til valuarvurdering ja eller nej. Der blev ønsket skriftlig afstemning. Resultatet blev, at 38 andelshavere stemte ja, 41 andelshavere stemte nej. Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen havde besluttet, at man ikke skulle overgå til valuarvurdering.*

Dirigenten konstaterede herefter, at forslag fremsendt af Aske Lassen ikke længere var relevante, hvorfor disse forslag ikke ville blive behandlet.

Dirigenten satte herefter spørgsmålet om andelskronen til afstemning. Som anført på dagsordenen vil ejendommen blive medtaget til den offentlige vurdering senest kendt kr. 216.000.000. Bestyrelsen foreslår herefter, at man hensætter en reserve til vedligeholdelse på kr. 13.000.000 samt en reserve til værdiforringelse af ejendommen uændret i forhold til sidste år, således at andelskronen fastsættes til 50,23 pr. fordelingstal. Forslaget blev uden skriftlig afstemning enstemmigt vedtaget.

Dirigenten bemærkede herefter, at den gældende andelskrone frem til næste ordinære generalforsamling vil være 50,23 pr. fordelingstal.

Dirigenten oplyste endvidere, at der skulle udarbejdes en ny årsrapport forinden underskrift. Årsrapporten vil blive omdelt sammen med referatet.

#### **4. Forlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2018/19 til godkendelse.**

---

Dirigenten gennemgik kort forslag til drifts- og likviditetsbudget optrykt bagerst i årsrapporten. Der stilles ikke forslag om stigning i boligafgiften, men bestyrelsen stiller forslag om, at der af de opsavede midler anvendes kr. 9.900.000 til vedligeholdelsesarbejder.

Bestyrelsen redegjorde herefter kort for den udarbejdede vedligeholdelsesrapport, som er tilgængelig på foreningens hjemmeside. Selvom det på dagsordenen er anført, hvad man ønsker af fremtidige arbejder fra 2020 og fremefter, træffes der i dag ikke beslutning herom. Der træffes alene beslutning om færdiggørelse af elevatorprojekt samt etablering af dørtelefon, maling af vinduer mod Amager Boulevard samt renovering af tre bagtrapper.

Dirigenten satte budgettet til afstemning og konstaterede, at dette blev enstemmigt vedtaget.

## **5. Forslag**

Intet til behandling under dette punkt.

## **6. Valg til bestyrelsen**

Dirigenten konstaterede, at Thomas Grum, Martin Ginnerup-Nielsen og Nicolai Skovlund Petterson er på valg, og alle er villige til genvalg.

Foreningens vedtægter indeholder en bestemmelse om, at det herudover er muligt at indvælge et bestyrelsesmedlem. Jean Elisabeth Hørdum Axelsen er villig til at stille op til posten og Lars Romby Nielsen stiller op til posten. Der blev forlangt skriftlig afstemning. Efter endt afstemning konstaterede dirigenten, at bestyrelsen fik følgende sammensætning:

- 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 2019
- Martin Ginnerup-Nielsen genvalgt for to år i 2019
- Nicolai Skovlund Petterson genvalgt for to år i 2019
- Rune Siglev valgt for to år i 2018
- Jean Elisabeth Hørdum Axelsen valgt for to år i 2019

Rie Brorson Dahl Nielsen og Birger Andersen blev valgt som suppleanter.

## **7. Eventuelt**

Følgende punkter blev drøftet men ikke besluttet:

En tak til bestyrelsen for opsætning af hjertestarter.

Farve på fuger i forbindelse med igangsættelse af renoveringsprojekt mod Amager Boulevard og Amagerbrogade, intern venteliste, bagtrapper, cykeloprydning på ny i 2019, spørgsmål om varmeregnskab.

En andelshaver påpegede cykeladfærd i gården, herunder at man tager hensyn til de mange legende børn.

Et spørgsmål om skrald fra erhvervslejerne.

En tak til bestyrelsen.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.36.

Som dirigent:

---

Jacob Glistrup

I bestyrelsen:

---

Sune Maaholm (formand)

---

Thomas Grum

---

Nicolai Skovlund Petterson

---

Martin Ginnerup-Nielsen

---

Lene Merete Priess

---

Rune Siglev

---

Jean Elisabeth Hørdum Axelsen

# PENNEO

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

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

## Jacob Glistrup

### Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:95410277

IP: 193.104.xxx.xxx

2019-01-30 09:28:31Z

NEM ID 

## Thomas Peter Grum

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-774241492196

IP: 93.160.xxx.xxx

2019-01-30 09:43:55Z

NEM ID 

## Jean Elisabeth Hørdum-Axelsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-328452179726

IP: 93.160.xxx.xxx

2019-01-30 09:45:59Z

NEM ID 

## Sune Maaholm

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-710930436690

IP: 80.160.xxx.xxx

2019-01-30 09:54:42Z

NEM ID 

## Rune Siglev

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-616437563071

IP: 131.165.xxx.xxx

2019-01-30 10:06:43Z

NEM ID 

## Nicolai Skovlund Petterson

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-306213061511

IP: 80.62.xxx.xxx

2019-01-30 16:11:49Z

NEM ID 

## Martin Ginnerup-Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-078728217827

IP: 93.160.xxx.xxx

2019-01-30 19:43:04Z

NEM ID 

## Lene Merete Priess

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-509068538550

IP: 192.66.xxx.xxx

2019-02-01 09:54:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8BEC5-2Z2XI-8WY70-PVIA0-J5PNQ-02H66

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 tidsstempelt 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](mailto: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>