

## A/B Sønderport

### Referat fra ordinær generalforsamling 22. januar 2024

År 2024, den 22. januar, kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Sønderport i Glassalen i Kvarterhuset, Jemtelandsgade 3, 1. sal, 2300 København S.

Formanden Sune Maaholm bød velkommen.

#### 1. Valg af dirigent

Som dirigent valgtes advokat Rasmus Juvik fra administrator Wantzin Ejendomsadvokater, der endvidere ville tage referat. Referatet ville ligesom sidste år i høj grad blot være et beslutningsreferat og ikke en gengivelse af alt hvad der var sagt og passeret på generalforsamlingen.

Dirigenten konstaterede uden indsigelser, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til vedtægterne, herunder med offentliggørelse af datoen mere end 4 uger før afholdelsen.

Bestyrelsens beretning var bekendtgjort andelshaverne ved omdeling og ved opslag på ProBo forud for generalforsamlingen, og der var ikke indkommet yderligere forslag til behandling.

Dirigenten oplyste, at ud af maksimalt 110 andelshavere var der ved afstemningerne i alt 54 andele repræsenteret, heraf 8 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig bortset fra forslag om vedtægtsændringer.

Da der ikke var mindst 2/3 af medlemmerne repræsenteret ved generalforsamlingen kunne forslag om vedtægtsændringer kun vedtages foreløbigt, jf. nærmere under de enkelte punkter.

#### 2. Bestyrelsens beretning

Formand Sune Maaholm aflagde på bestyrelsens vegne beretningen, der havde været omdelt og slået op på ProBo forinden generalforsamlingen. Beretningen vedhæftes nærværende referat som **bilag 0**.

Supplerende til beretningen kom Sune Maaholm med en kraftig formandsopfordring til at man ikke henstiller affald og overflødige møbler m.v. på lofterne, men at sådanne effekter stilles til storskrald.

Endvidere påpegede han, at vaskemaskiner, tørretumblere og andre støjende maskiner ikke måtte anvendes efter kl. 22 og før kl. 8 (lørdag og søndag før efter kl. 10). Helt i overensstemmelse med husordenens punkt om husholdningsmaskiner.

Der var ikke nogen spørgsmål til beretningen, og der var herefter klapsalver.

Dirigenten konstaterede, at beretningen var taget til efterretning uden indsigelser.

### **3. Forelæggelse af årsrapport for 2022/23 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.**

---

Rasmus Juvik gennemgik årsrapporten 2022/23 herunder andelskronen samt det dertil hørende bilag med centrale økonomiske nøgleoplysninger om foreningen.

Der havde ikke været rejst specifikke spørgsmål til årsrapporten forud for generalforsamlingen, jf. opfordringen i indkaldelsen.

I forbindelse med gennemgangen oplyste Rasmus Juvik blandt andet, at den lidt ændrede indtægt skyldes, at der nu var et boliglejemål mindre i ejendommen og dermed en andels-haver mere, og at erhvervslejemålet (den tidligere bager) var tomt og derfor indtægtsnedgang.

De mange renteindtægter skyldes, at en stor del af foreningens likviditet var placeret på aftaleindlån med ca. 3% i rente.

Ejendommens gældsforhold, note 22, blev gennemgået, og det blev bemærket, at foreningen har en friværdis på 92%.

Der var enkelte spørgsmål til årsrapporten, den foreslåede andelsværdi m.v., der blev besvaret.

Dirigenten satte herefter årsrapporten til afstemning og konstaterede, at denne herunder forslaget til andelskrone på 111,82 var enstemmigt godkendt uden stemmer imod.

### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2023/24 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Der er ikke i år forslag om ændring af boligafgiften.**

---

Rasmus Juvik gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2023/24 og bemærkede, at bestyrelsen i år ikke havde stillet forslag om ændring af boligafgiften.

Særligt blev budgettets note 8, "vedligeholdelse, genopretning og renovering" på kr. 7.250.000 gennemgået ud fra oplysningerne i beretningen, om at bestyrelsen i løbet af dette år håbede at kunne få igangsat og/eller komme videre med mange af disse tiltag.

Det budgetterede resultat efter afdrag er et underskud på ca. kr. 4,8 mio., men Rasmus Juvik oplyste, at det var der ingen særlige bemærkninger til, når der var afsat ca. kr. 7,25 mio. til særlige vedligeholdelsesarbejder.

Der var spørgsmål vedrørende de afsatte kr. 1,0 mio. til istandsættelse af bagerlokalerne (note 8), jf. bestyrelsens beretning. Hertil oplyste formand Sune, at beløbet var et rammebeløb, idet der, som det fremgik af beretningen, indtil videre kun havde været få interesserede, men at arbejdet og omkostningerne med at istandsætte lejemålet har vist sig for stort for de mulige lejere. Det kunne derfor være, at en istandsættelse af en eller anden type var nødvendig, og så var midlerne hertil afsat i budgettet. Men det kom i høj grad an på forhandlingsforløbet med eventuelle potentielle lejere. Det blev bemærket, at bestyrelsen særligt har fokus på, at der ikke bliver tale om en "genevirkosomhed" i lokalerne, det vil sige en virksomhed, der kan give anledning til gener for de omkringboende.

Der var også spørgsmål om muligheden for lokalernes eventuelle brug til andet formål, og særligt formand Sune oplyste, at han ikke var interesseret i et beboerlokale med dertil hørende festaktivitet og lignende, men at hvis nogen ønskede noget sådant, måtte der stilles forslag på en generalforsamling herom, således at det kunne debatteres og besluttes af forsamlingen. Indtil videre arbejder bestyrelsen videre på forhåbentlig at finde en interesseret til fortsat udlejning.

Der var ikke yderligere spørgsmål.

Dirigenten konstaterede herefter ved håndsrekning, at budgettet uden ændring af boligafgiften var enstemmigt vedtaget uden stemmer imod.

## 5. Forslag

### **5 a. Forslag fra bestyrelsen om at bestyrelsen bemyndiges til at omprioritere og/eller helt eller delvist indfri foreningens lån herunder omlægge til lån med længere løbetid, hvis det skønnes økonomisk fornuftigt og under behørig hensyntagen til foreningens likviditet og fremtidige renoveringsprojekter. Omprioritering skal ske i samarbejde med administrator.**

---

Rasmus Juvik gennemgik kort forslaget om bemyndigelse, der var en gentagelse af sidste års bemyndigelse.

Der var ingen bemærkninger eller spørgsmål til forslaget.

Dirigenten konstaterede ved håndsoprækning, at forslaget var enstemmigt vedtaget uden stemmer imod.

### **5 b. Forslag fra bestyrelsen om at andelsboligen Amagerbrogade 18, 1.th. efter aftale med andelshaverne kan ændre status fra nu blandet bolig- og erhvervsandel (50 m<sup>2</sup> erhverv ud af 178 m<sup>2</sup>), således at erhvervsdelen nedlægges, og andelen fremover bliver ren boligandel. Der henvises til vedhæftede bilag 1.**

---

Rasmus Juvik gennemgik forslaget og bilag 1 og bemærkede særskilt, at forslaget er således, at bestyrelsen *kan* indgå en sådan aftale med de pågældende andelshavere, idet gennemførelsen forudsætter deres samtykke.

Der var 3 blandede bolig- og erhvervsandele i foreningen, men den andel, som forslaget vedrørte, lå på 1. sal, og adskilte sig således fra de to andre, der lå i stueplan, og som derfor i højere grad også havde butikslokaliteter som en del af andelen.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til forslaget.

Dirigenten konstaterede herefter ved håndsoprækning, at forslaget var vedtaget med alle stemmer for, bortset fra en enkelt der undlod at stemme.

**5 c. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 13, stk. 3 vedrørende salg, hvis en andelslejlighed ikke kan ske til den maksimale pris. Den nuværende § 13, stk. 3, er - har bestyrelsen konstateret - en besværlig, tung og svær administrérbar bestemmelse, der derfor ændres af mange foreninger, der har en tilsvarende bestemmelse i deres vedtægter. Der henvises til ændringsforslag i vedhæftede bilag 2.**

---

Rasmus Juvik gennemgik kort forslaget.

Derefter gennemgik bestyrelsesmedlemmerne Thomas Grum og Martin Ginnerup-Nielsen også forslaget og betonedede særligt den tunge og besværlige procedure ved bestemmelsen, således som den var, når det skulle gennemføres. Og der havde været enkelte handler, hvor lejligheden blev solgt under maksimalprisen, selvom det ikke var mange.

Der var spørgsmål til forslaget, herunder hvorvidt der skal gives meddelelse til alle i foreningen, hvis noget sådant sker.

Rasmus Juvik oplyste, at forslaget alene indeholdt en pligt til at give alle på ventelisterne meddelelse, jf. således fortrinsretsbestemmelserne. Ønsker en sælger, at det bliver meldt ud til alle i foreningen, er det eventuelt en mulighed, såfremt det kan ske digitalt. De gange det havde været aktuelt, havde det dog ikke været noget, en sælger havde ytret ønske om.

Da alle spørgsmål var besvaret, og der ikke var yderligere bemærkninger, sattes forslaget til afstemning.

Dirigenten konstaterede uden indsigelser, at forslaget var foreløbigt vedtaget med overvældende flertal for, 1 stemme imod og 2, der undlod at stemme.

Da der ved generalforsamlingen ikke var repræsenteret mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer, var forsamlingen ikke beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer. Da forslaget imidlertid var vedtaget med mindst 2/3 af de afgivne ja-/nej-stemmer, var det foreløbigt vedtaget og kunne vedtages endeligt på en ny generalforsamling, hvor det kan vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der møder.

**5 d. Forslag fra bestyrelsen om at vedtægternes § 14, stk. 2, 4. og 5. punktum vedrørende reguleringsklausul slettes. Bestemmelsen har vist sig både administrativ tung og nærmest umulig at praktisere, hvis foreningen har en stor reserve/buffer i regnskabet, hvilket A/B Sønderport har. Bestemmelsen er også overflødig på den måde, at en sælgende andelshaver altid kan vælge at afvente en generalforsamling inden et salg. Nærmere uddybning vil ske på generalforsamlingen. Der henvises til vedhæftede bilag 2.**

---

Rasmus Juvik gennemgik indledningsvis forslaget og bilag 2 og fremhævede særligt, at med foreningens store reserve på ca. kr. 52,5 mio. ville en sælgers ønske om indsættelse af reguleringsklausul gøre det ret svært for interesserede på ventelisterne at købe, da der kan være relativ stor usikkerhed forbundet med den endelige salgspris.

På spørgsmål oplyste Rasmus Juvik, at man kun kunne få denne reguleringsklausul, hvis der var hjemmel til det i vedtægterne. Ved fjernelse af bestemmelsen om reguleringsklausul, var der ikke længere hjemmel til at anmode om en sådan regulering af købesummen, og en sælger havde altid mulighed for at afvente en generalforsamlings beslutning om andelskronen, hvis dette ønskedes.

Endvidere oplyste Rasmus Juvik at på grund af besværlighederne omkring dette, var der flere foreninger, som tidligere havde indført en sådan mulighed for reguleringsklausul, der havde besluttet at fjerne muligheden igen fra vedtægterne.

Det var bestyrelsens og administrators indstilling at stemme for forslaget, således at mulighed for indsættelse af reguleringsklausul fjernes.

Forslaget sattes herefter til afstemning ved håndsoprækning, og dirigenten konstaterede uden indsigelser, at forslaget var foreløbigt enstemmigt vedtaget med alle stemmer for bortset fra 1, der undlod at stemme.

Da der ved generalforsamlingen ikke var repræsenteret mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer, var forsamlingen ikke beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer. Da forslaget imidlertid var vedtaget med mindst 2/3 af de afgivne ja-/nej-stemmer, var det foreløbigt vedtaget og kunne vedtages endeligt på en ny generalforsamling, hvor det kan vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der møder.

**5 e. Forslag fra bestyrelsen om at ændre ventelistereglerne, således at reglerne vil være forenelige med anvendelse af et digitalt ventelistesystem. Bestyrelsen ønsker at omlægge foreningens ventelister til et egentligt ventelistesystem for at lette administrationen af ventelisterne og øge gennemsigtigheden for både andelshavere og de indstillede på listerne. De eksisterende regler vil fortsat gælde indtil ventelisterne er klar til at blive overført til det nye ventelistesystem. Bestyrelsen vil melde ud, når det sker. Der henvises til vedhæftede bilag 3 og 4.**

---

Bestyrelsen hovedsageligt ved Thomas, Martin og Kenneth gennemgik forslaget i bilag 3 og 4 og oplyste, at man havde kontakt med firmaet Waitly om fremtidig håndtering af ventelisterne, der indtil videre var håndteret af Thomas igennem mange år, der brugte meget tid og mange ressourcer på dette.

En digitalisering ville gøre et system mere gennemsigtigt og anvendbart for alle, og gøre at Thomas ikke hver gang skulle se i arkiverne og opdatere dem, for at se hvordan det var med forskellige personers placeringer på ventelister.

Så ændringerne, jf. bilag 3 og bilag 4, var et udtryk for at ventelistereglerne skal justeres, så de ikke længere kræver papirformularer, men fremadrettet kan administreres digitalt. Ændringer var således ikke udtryk for, at man ønskede at ændre ventelistereglerne som sådan.

Et enkelt punkt, hvor man dog kunne sige, at der var tale om en reel ændring, var bestemmelsen i bilag 4, om at de eksterne kan få op til 3 tilbud, hvorefter man slettes. Dette afsnit udgår/slettes, da det ikke er nødvendigt i et digitalt ventelistesystem og desuden er utidssvarende.

På forespørgsel blev oplyst, at den indstillede på den eksterne liste til hver en tid kan slettes af indstilleren, hvorefter man kan indstille en ny, der dog vil blive indtegnet nederst på listen, således som det allerede fremgår af reglerne, bilag 4, 3. sidste afsnit.

Vedrørende digitalisering, det vil sige overladelse af administrationen til et eksternt firma, Waitly, er forhandlingerne i gang, og man forventer at ville kunne indgå en aftale, som alle selvfølgelig vil blive orienteret om i god tid inden.

Waitlys ventelistesystem er båret af digital kommunikation på samme måde som det er nu med e-mails, ProBo m.v, og således at de opskrevne får meddelelser på den måde.

På forespørgsel om hvorvidt forslaget krævede kvalificeret flertal ved afstemning, oplyste Rasmus Juvik, at udgangspunktet var, jf. vedtægterne, at en vedtagelse blot krævede simpelt flertal. Så selvom det stillede forslag ikke medfører indgreb i eksisterende rettigheder, anså Rasmus Juvik det for god praksis, at der opnåedes kvalificeret flertal vedrørende ændringerne i ventelisteregler.

Ud fra et forsigtighedsprincip oplyste Rasmus Juvik som dirigent, at han ville foretrække, at forslaget blev vedtaget med kvalificeret flertal – også når man nu alligevel var i gang med denne proces, for så vidt angår vedtægtsændringerne.

Forslaget sattes herefter til afstemning ved håndsoprækning, og dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget med overvældende flertal for, ingen imod og 2, der undlod at stemme.

Af forsigtighedsgrunde vil forslaget blev vedtaget på en kommende generalforsamling til endelig vedtagelse med 2/3 flertal på samme måde som vedtægtsændringerne, jf. ovenfor punkt 5 c og 5 d.

## **6. Valg til bestyrelsen**

Som bestyrelsesformand for 2 år genvalgte Sune Maaholm.

Som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgte Rune Siglev.  
Som bestyrelsesmedlem for 2 år nyvalgte Jana Narin Fikri Blæhr.

Som 1. suppleant for 1 år blev Birger Andersen genvalgt.  
Som 2. suppleant for 1 år blev Torben Rottbøll Andersen genvalgt.

Alle blev valgt uden modkandidater

Bestyrelsen består herefter af:

- |                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| • Sune Maaholm (formand)  | genvalgt for 2 år i 2024 |
| • Jana Narin Fikri Blæhr  | nyvalgt for 2 år i 2024  |
| • Rune Siglev             | genvalgt for 2 år i 2024 |
| • Thomas Grum             | genvalgt for 2 år i 2023 |
| • Martin Ginnerup-Nielsen | genvalgt for 2 år i 2023 |
| • Kenneth Dollerup        | nyvalgt for 2 år i 2023  |
| • Carina Ren              | nyvalgt for 2 år i 2023  |

## **7. Eventuelt**

Under eventuelt blev følgende punkter behandlet:

- Birger opfordrede til, at alle der rettede henvendelse om IT-hjælp huskede at angive navn, adresse og telefonnummer, hvilket gjorde det nemmere at håndtere for hjælpegruppen, da hjælp ofte krævede besøg hos den pågældende.

- Der blev spurgt til den nye grundværdi-vurdering, der var meldt ud fra Vurderingsstyrelsen og dens eventuelle betydning for andelsboligforeningen.

Helt kort oplyste Rasmus Juvik, at bestyrelsen havde modtaget et notat herom, der kunne sendes til alle, men at Vurderingsstyrelsen med den foreløbige vurdering for 2023 havde skønnet grundværdien til ca. kr. 417,0 mio. Herfra trak man 20% ud fra et forsigtighedsprincip, hvilket gav en skattepligtig grundværdi på ca. kr. 334,0 mio. Denne grundværdi havde dog intet med ejendomsværdien at gøre, da det "kun" vedrørte grunden, og der i øvrigt kun var tale om en foreløbig vurdering. Vurderingen havde således ingen betydning for beregningen af andelsværdierne.

Vurderingen er lavet af Vurderingsstyrelsen for at kunne beregne ejendomsskat, og efter den ville en grundskyld på 5,1% af beløbet udgøre ca. kr. 1,7 mio.

I øjeblikket udgjorde grundskylden ca. kr. 800.000, så over en længere årrække kunne foreningen forvente en stigning i ejendomsskat/grundskyld på ca. kr. 80.000 om året.

I øvrigt kunne man ikke klage over den foreløbige vurdering af grundskylden, der i øvrigt efter Rasmus Juviks opfattelse var ekstremt høj og måske noget misvisende, hvilket mange klagede over, jf. al den omtale der havde været i medierne både omkring erhvervsejendomme og private ejendomme.

Men det var op til bestyrelsen at vurdere, om og hvad der i givet fald skulle gøres ved dette, men formelt set kunne der ikke klages over vurderingen.

- o O o-

Herefter var der intet yderligere at protokollere, og dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 19.45 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent:

Rasmus Juvik

I bestyrelsen:

Sune Maaholm (formand)

Martin Ginnerup-Nielsen

Thomas Grum

Jana Narin Fikri Blæhr

Rune Siglev

Kenneth Dollerup

Carina Ren



## Bestyrelsens beretning 2023

Endnu et år er gået her i A/B Sønderport, og vi har haft travlt med mange ting.

Bageren, der gik konkurs sidste år, har vi måtte bruge en del penge og energi på at rydde op efter. Således blev der bortkørt flere, store containerlæs affald og gamle værdiløse maskiner. Nu fremstår lejemålet "råt", men klar til at en ny lejer kan præge den type istandsættelse, som vedkommende har brug for. Vi har haft tilknyttet en erhvervsmægler til at forestå genudlejning. Selvom han løbende fandt nogle få interesserede, viste arbejdet og omkostningerne med at istandsætte lejemålet sig for stort for de mulige lejere og lejemålet står derfor stadig ledigt. Vi har valgt ikke at forlænge med de nuværende mægler. Som det fremgår af vores budgetforslag, ønsker vi at afsætte midler til at påbegynde en basisistandsættelse af lejemålet for at gøre overtagelsen af lejemålet mere overskuelig. Bestyrelsen arbejder videre med at finde den helt rigtige lejer til vores forening.

Der har i år også været andre opsigelser af erhvervslejemål, og vi har løbende arbejdet hårdt på at få dem genudlejet. I den proces har vi fokus på at vælge lejere, der er finansielt levedygtige og kompatible med A/B Sønderport. F.eks. lykkedes det at leje ud til en ny køreskole på Amagerbrogade i stedet for den gamle, som vi ser frem til åbner i løbet af januar.

Salg af lejligheder pågår stadig, men det er tydeligt, at bankerne, der oftest skal finansiere købet, stiller skrappe krav til købere end tidligere. Det er derfor ikke givet, at man kan få lov at låne et lige så stort beløb i dag, som man måske tidligere har fået tilsagn om. Vi anbefaler (og forventer) derfor, at man forud for, at man siger "ja tak" til en tilbudt lejlighed, sikrer sig en aftale om finansiering med sin bank. Det vil være med til at undgå en masse spildtid og frustrationer for alle involverede parter.

Der har i 2023 været 12 handler fordelt således: 1 foreningssalg (tidl. lejebolig), 4 interne salg samt 7 eksterne salg, så vi byder altså velkommen til 7 nye andelshavere på denne generalforsamling.

Alle salg af almindelige andelsboliger samt lejeboligen, som i sagens natur blev prissat ud fra tilsvarende boligers andelsværdi, er blevet solgt til maksimalprisen. En særlig bolig (erhvervsandel) måtte dog sælges til



under maksimalpris. Den situation giver en del vanskeligheder i forhold til gentilbud til ventelister mv., hvorfor vi også har et par forslag til vedtægtsændringer, som bl.a. gør bestyrelsens rolle mere klar og processen mindre besværlig i lignende fremtidige situationer.

Bestyrelsens arbejde med salg af andele og håndtering af ventelister lægger beslag på mange ressourcer, hvorfor vi i år fremsætter forslag om ændringer af vores ventelisteregler, der gør, at vi kan overgå til en webbaseret løsning (Waitly) for håndtering af ventelister.

Bestyrelsen har, som man er forpligtet til, indhentet en ny valuarvurdering, som for 2023 var lidt lavere end den forrige. Heldigvis har vi en tilstrækkelig reserve netop til at optage denne type udsving, således vi ikke pludselig skal sænke andelskronen. Valuarvurderingen er som sædvanlig publiceret både via A/B Sønderport Nyt, hjemmesiden og på Probo.

Vores byggesager er stadig en af A/B Sønderports udfordringer. I år har vi ikke haft held med at få igangsat de projekter, vi havde håbet og ønsket. Vores tømrer havde så svært ved at finde folk, at de to sidste bagtrapper, der skulle være lavet efter sommerferien, først igangsættes januar 2024.

Vi har stærkt brug for en pålidelig byggerådgiver, der kan drive og styre vores byggesager, og efter længere tids søgen er det formodentlig lykkes at finde en, der er egnet til opgaven og kan leve op til vores behov og forventninger. Sidste års opgaveportefølje vil blive overført til 2024 og igangsat så snart vi har den nye byggerådgiver på banen.

Arbejdet med automatiske dørpumper er i proces. Der er entreret med Tømrer Flemming om genopretning af døre, men arbejdet har været hårdt ramt af vejrlig mv. Vi håber dog på snarlig igangsættelse af denne del. Bestyrelsen ser på forskellige leverandørers løsninger og har tre grundlæggende krav til de nye dørpumper: Støjsvage, compatible med dørtelefonen samt med en stopmekanisme, hvis der (uhensigtsmæssigt) befinder sig personer bag døren. På trods af Hans Eriks store forarbejde er der stadig nogle udfordringer med at finde den rette leverandør, men der arbejdes på sagen.

Sidste år blev der stiftet et gårdudvalg, som står for den årlige gård-dag, hvor vi planter, maler mv. efter behov. I samarbejde med Gårdrum.dk afholdt gårdudvalget en gårdworkshop for at indkredse, hvilke mulige løsninger, der findes for en foreståede og tiltrængt modernisering af gården, herunder udflytning og nedgravning af skraldecontainere i Svinget, klimasikring og en mere alsidig brug og beplantning af gården. Inden jul blev der afholdt et møde, hvor Gårdrum på baggrund af input fra workshoppen præsenterede forskellige gårdscenarier. Næste skridt vil i 2024 være nærmere at planlægge og budgetet en kommende istandsættelse ud fra de ønsker, vi har som forening, og med inddragelse af alle dem, der må være interesseret (arrangementer meldes ud på listen og opslag i opgangene).

I sommer fik vi endnu engang afholdt en skøn sommerfest, hvor rigtig mange beboere deltog i festlighederne. Tak til alle der hjalp med teltrejsning og -nedtagning, mad, vin og oprydning.

Bestyrelsesmedlem Morten Stenak har desværre meddelt, at han ikke genopstiller til en post i bestyrelsen på den kommende generalforsamling. Tak for godt samarbejde til Morten.

Det betyder, at vi skal have valgt et nyt bestyrelsesmedlem, og vi har heldigvis en kandidat i Jana Fikri fra Amager Boulevard 131, som vi indstiller til valg.

**Med venlig hilsen**

**Bestyrelsen A/B Sønderport**

Andelsboligforeningen  
"Sønderport"

-----

## BILAG 1

**Ad 5 b Forslag fra bestyrelsen om at andelsboligen Amagerbrogade 18, 1.th. efter aftale med andelshaverne kan ændre status fra nu blandet bolig- og erhvervsandel (50 m<sup>2</sup> erhverv ud af 178 m<sup>2</sup>), således at erhvervsdelen nedlægges, og andelen fremover bliver ren boligandel.**

---

Forslaget indebærer, at andelens nuværende andelsværdi og boligafgift nedsættes, således at den svarer til identiske andelsboliger uden erhverv eksempelvis Amagerbrogade 18, 4.th. Således medfører forslaget nedsættelse af nuværende indskud/andelsværdi fra kr. 51.055,65/kr. 5.706.490,00 til kr. 44.279,32/kr. 4.949.099,60. Det vil sige, at andelsværdien nedsættes med ca. kr. 757.000. Boligafgiften nedsættes årligt fra kr. 95.967 til kr. 82.719.

Da foreningen blev stiftet var den pågældende andel et blandet bolig- og erhvervslejemål, der blev opretholdt, hvilket er uhensigtsmæssigt i dag, at der findes erhverv eller erhvervsmulighed mellem boliger. Langt hovedparten af foreningens andelsboliger er rene boligandele.

Nedsættelsen af boligafgiften med ca. kr. 13.000 årligt opvejes af den samtidige nedsættelse af andelsværdien med ca. kr. 757.000, der vil tilfalde alle andelshavere som forøgelse af andelsværdien, selvom det selvfølgelig ikke er meget pr. andel.

På grund af disse ændringer kræver forslaget formelt set godkendelse af generalforsamlingen, selvom det er godkendt af både bestyrelse og de pågældende andelshavere, idet det sidste forudsættes.

Om og hvornår ændringen gennemføres afhænger af aftale mellem bestyrelsen og andelshaverne.

## **FORSLAG TIL VEDTÆGTSÆNDRINGER**

**Ad 5 c Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 13, stk. 3 vedrørende salg, hvis en andelslejlighed ikke kan ske til den maksimale pris. Den nuværende § 13, stk. 3, er - har bestyrelsen konstateret - en besværlig, tung og svær administrérbar bestemmelse, der derfor ændres af mange foreninger, der har en tilsvarende bestemmelse i deres vedtægter.**

---

Bestyrelsen foreslår, at § 13, stk. 3 ændres til (idet ændringen er angivet med *kursiv*):

*"(13.3) Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, står det sælger frit for at sælge andelen under maksimalpris til den sælger måtte ønske, uden at andelen skal tilbydes til de indtegnede på ventelisterne igen. Dog skal der gives meddelelse til alle på de angivne ventelister om at andelen udbydes til salg til anden side, således at de har mulighed for at kontakte sælger, såfremt de måtte være interesserede i køb og til hvilken pris."*

Den nuværende formulering af § 13, stk. 3 er således:

(13.3) Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 13 stk. 2 litra a, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, være bundet af sit tilbud i 10 arbejdsdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 10 % af den maksimale lovlige pris excl. løstørelse. De indtegnede på ventelisterne efter § 13 stk. 2 litra b og c skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber. Fristen på de 10 arbejdsdage regnes fra det tidspunkt, hvor bestyrelsen skriftligt har fået meddelelse om, at både køber og sælger har underskrevet salgsaftalen.

**Ad 5 d Forslag fra bestyrelsen om at vedtægternes § 14, stk. 2, 4. og 5. punktum vedrørende reguleringsklausul slettes. Bestemmelsen har vist sig både administrativ tung og nærmest mulig at praktisere, hvis foreningen har en stor reserve/buffer i regnskabet, hvilket A/B Sønderport har. Bestemmelsen er også overflødig på den måde, at en sælgende andelshaver altid kan vælge at afvente en generalforsamling inden et salg. Nærmere uddybning vil ske på generalforsamlingen.**

---

Bestyrelsen foreslår, at 4. og 5. punktum i § 14, stk. 2, slettes, således at den tekst, der forslås slettet er overstreget nedenfor:

~~(14.2) Værdiansættelse og fradrag efter stk. 1 litra B-D fastsættes efter en konkret vurdering med udgangspunkt i det forbedringskatalog og de værdiforringelseskurver, der er fastlagt af Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation som vejledende. Anskaffelsesprisen for eget arbejde ansættes til den svendeløn, excl. avance og offentlige afgifter, som et tilsvarende stykke arbejde ville have kostet. Såfremt boligen er udstyret med hårde hvidevarer eller husholdningsmaskiner, der tilhører andelsboligforeningen, men skal vedligeholdes og fornyes af andelshaveren, beregnes tillæg respektive nedslag efter litra D under hensynstagen til maskinernes alder og forventede normale levetid. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.~~

## Regler for INTERN VENTELISTE i A/B SØNDERPORT

- Alle foreningens andelshavere kan optages på foreningens INTERNE VENTELISTE. Er der flere andelshavere til samme andel, optages andelshaverne samlet på den interne venteliste.
- Anciennitet på den interne venteliste regnes fra den dag skemaet "Optagelse på INTERN VENTELISTE" er modtaget af bestyrelsen.  
Punktet ændres til: Anciennitet på den interne venteliste regnes fra opskrivningstidspunktet i ventelistesystemet.
- For nyoptagne medlemmer samt efter rundflytning gælder det dog, at andelshaverne skal have boet i lejligheden i mindst 24 måneder, inden de kan flytte videre til en større lejlighed. Dette gælder dog ikke ved videreflytning til mindre lejlighed.
- Ledig andel tilbydes den andelshaver, som har ønsket den pågældende type lejlighed og som har længst anciennitet på den interne venteliste.
- Alle andelshavere på den interne venteliste har ret til et ubegrænset antal tilbud om andel.
- Andelshavere kan bytte indbyrdes uafhængigt af den interne venteliste. Indbyrdes bytning må kun ske med den hensigt at bo i den lejlighed, der byttes til.
- Andelshavere, der benytter et tilbud om en lejlighed i henhold til den interne venteliste, skal fraflytte deres gamle lejlighed og mister indstillingsretten til den gamle lejlighed.
- Efter overtagelse af en lejlighed i henhold til den interne venteliste slettes man fra denne og kan ikke stå på den interne venteliste, før bestyrelsen har modtaget et nyt skema "Optagelse på INTERN VENTELISTE".  
Punktet ændres til: Efter overtagelse af en lejlighed i henhold til den interne venteliste slettes man fra denne. Det er herefter op til andelshaveren selv at genopskrive sig på listen.

Generel ændring: Stavemåden *extern/externe* ændres til *ekstern/eksterne* i hele dokumentet.

## Regler for EXTERN VENTELISTE i A/B SØNDERPORT

- Optagelse på andelsboligforeningens EXTERNE VENTELISTE sker via skemaet "Indstilling til EXTERN VENTELISTE".

Punktet ændres til: Optagelse på andelsboligforeningens eksterne venteliste sker ved selvbetjening i foreningens digitale ventelistesystem.

- Man kan vælge at stå "passivt" på den eksterne venteliste, således at man opbygger anciennitet, men ikke får tilbud om en andel.
- Hver andel kan opskrive én person over 18 år på foreningens eksterne venteliste. Denne indstillingsret kan i stedet bruges til at indstille ét af husstandens børn på den eksterne venteliste fra barnets fyldte 12. år. Barnet står dog passivt på den eksterne venteliste til det fyldte 18. år.
- Bestyrelsen skal have skriftlig besked når man vil ændre status fra aktiv til passiv eller omvendt. Ændringen træder først i kraft 14 dage efter anmodningen er modtaget.

Punktet slettes, da dette fremadrettet håndteres ved selvbetjening i ventelistesystemet.

- Bestyrelsen skal have skriftlig besked hvis man vil ændre sine ønsker med hensyn til boligtype eller adgangsforhold, og hvis man ændrer sin bopælsadresse.

Punktet slettes, da dette fremadrettet håndteres ved selvbetjening i ventelistesystemet.

- Anciennitet på den eksterne venteliste regnes fra den dato, hvor bestyrelsen modtager skemaet "Indstilling til EXTERN VENTELISTE".

Punktet ændres til: Anciennitet på den eksterne venteliste regnes fra opskrivningstidspunktet i ventelistesystemet.

- Ledig andel tilbydes den indstillede på den eksterne venteliste, som har ønsket den pågældende type lejlighed, og som har længst anciennitet på den eksterne venteliste.
- Hvis den indstillede udnytter et tilbud om en andel og dermed bliver andelshaver i foreningen, kan den andelshaver, der havde indstillet vedkommende, indstille en ny person med anciennitet på listen, der følger datoen for det nye skema "Indstilling til EXTERN VENTELISTE".

Punktet ændres til: Hvis den indstillede udnytter et tilbud om en andel og dermed bliver andelshaver i foreningen, kan den andelshaver, der havde indstillet vedkommende, indstille en ny person med anciennitet på listen, der følger tidspunktet for den nye persons opskrivning i ventelistesystemet.

- Andelshaveren kan til enhver tid slette den som andelshaveren har indstillet på den eksterne venteliste og skrive en ny op, dog uden at den nye kan overtage den forrige anciennitet på ventelisten.
- Ancienniteten på den eksterne venteliste - for den, der er optaget på den eksterne venteliste - bibeholdes, hvis andelens medlemskab af foreningen fortsætter i forbindelse med ophævelse af samliv og hvis andelshaveren flytter til en anden andel inden for foreningen.
- Den indstillede på den eksterne venteliste bliver automatisk slettet fra den eksterne venteliste, når den andel, der har opskrevet den indstillede, ikke længere er medlem af foreningen pga. fraflytning, eksklusion eller dødsfald.

- Indstillede på den eksterne venteliste kan få op til tre tilbud om en ledig lejlighed svarende til det ønskede på "Indstilling til EXTERN VENTELISTE". Benyttes ingen af disse tilbud, bliver den indstillede slettet fra listen efter det tredje tilbud.

Punktet slettes, da reglen ikke er nødvendig med et digitalt ventelistesystem og desuden er utidssvarende.

- Ved returpost i forbindelse med lejlighedstilbud skal bestyrelsen advisere den andel, der har indstillet vedkommende.

Punktet slettes, da dette fremadrettet håndteres af ventelistesystemet.

Opindeligt vedtaget på generalforsamlingen 31. januar 2002 med senest ændring af 30. maj 2022.

# 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: a8eedfac-5d0b-4bd1-a73e-0e432371a6ce

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-02-09 11:04:26 UTC



## Carina Bregnholm Ren

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: f20055f6-e770-4e9a-9532-61988c611876

IP: 93.160.xxx.xxx

2024-02-09 11:11:39 UTC



## Rasmus Krog Juvik

### Dirigent

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: 41e7c274-1346-4469-9448-ea7c92e19579

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-02-09 12:37:25 UTC



## Rasmus Krog Juvik

### Referent

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: 41e7c274-1346-4469-9448-ea7c92e19579

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-02-09 12:37:25 UTC



## Martin Ginnerup-Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: 054cb301-f16b-457c-b43a-c7001515fa7d

IP: 93.160.xxx.xxx

2024-02-12 00:29:41 UTC



## Thomas Peter Grum

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: d458ef2a-e96c-4627-b9b1-165c08bae8de

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-02-12 09:24:16 UTC



Penneo dokumentnøgle: QMX6C-LHAPF-Y8DMX-47HHP-VWIKQ-N11E0F

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>**. 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/validator**

# 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.”

## Kenneth Schelbech Dollerup

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: ca76d8ec-440e-4d68-abe2-940639a959e6

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-02-12 11:52:59 UTC



## Jana Narin Fikri Blæhr

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: d64776a7-112c-4f6c-8c0b-e53607fef5ec

IP: 93.160.xxx.xxx

2024-02-18 21:44:31 UTC



## Rune Siglev

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: 5fcb8031-dec0-4708-9aed-323d40d07d87

IP: 109.58.xxx.xxx

2024-02-23 14:24:18 UTC



Penneo dokumentnøgle: QMX6C-LHAPF-Y8DMX-47HHP-VWIKQN-11E0F

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>**. 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/validator**