

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