

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Andelsboligforeningen "Sønderport" indkalder herved til ordinær generalforsamling, der afholdes

tirsdag, den 15. juni 2021, kl. 18.30

i **Spejlsalen** i Amager Selskabslokaler, Markmandsgade 9, 2300 København S.

Foreningen tilbyder sandwich og lidt at drikke ved årets generalforsamling til dem, der måtte ønske det.

Såfremt man ønsker sandwich skal vedhæftede tilmeldingsblanket udfyldes og afleveres i bestyrelsespostkassen senest den 6. juni 2021.

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2019/20 og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Såfremt der måtte være specifikke spørgsmål vedrørende årsregnskabet, bør man i god tid forinden generalforsamlingen maile til bestyrelsen/administrator, således at fyldestgørende svar kan gives på generalforsamlingen.

Det tidligere omdelte årsregnskab 2019/20 er fortsat gældende. Årsrapporten kan hentes digitalt på foreningens hjemmeside www.SONDERPORT.dk.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2020/21 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Der er ikke i år forslag om ændring af boligafgiften.
5. Forslag.

Herunder stiller bestyrelsen følgende forslag:

- a) Forslag 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.
- b) Forslag om diverse vedtægtsændringer, jf. vedhæftede **bilag 1**.

- c) Forslag om udførelse af følgende renoveringsarbejder, der finansieres over foreningens likviditet:
- 5 bagtrapper, kr. 1.750.000
 - Rådgivning til potentielt udbud af malerarbejde på Amagerbrogade (til udførelse i 2022), kr. 100.000
 - Gartner, malerarbejde af træværk i gården og evt. nye havemøbler, kr. 500.000
 - Vedligeholdelse af opgangen Amagerbrogade 18, kr. 300.000
 - Rådgivning om renovering eller udskiftning af varmesystem, kr. 100.000

- d) Forslag fra Hanne Locher:

“Forslag til foreningens vedtægter.

Bestyrelsen for andelsforeningen Sønderport skal indenfor 7 hverdage svare på skriftlige henvendelser fra foreningens medlemmer.

Begrundelse:

Jeg har flere gange henvendt mig til bestyrelsen med mails og breve i postkassen i porten uden at få svar. Jeg har derfor ingen sikkerhed for om bestyrelsen overhovedet har læst/modtaget mine henvendelser. I mit tilfælde drejer det sig om en regning som bestyrelsen hæfter for, lavet i mit navn og ikke betalt. Generelt har man krav på svar fra bestyrelsen ved skriftlige henvendelser om at henvendelsen er modtaget.”

- e) Forslag fra Connie og Torben Andersen om børn på intern venteliste, jf. vedhæftede **bilag 2**
- f) Forslag fra Connie og Torben Andersen om højbede af krydderurter i gården, jf. vedhæftede **bilag 2**.
- g) Forslag fra Connie og Torben Andersen om hjertestarter på offentlige tilgængelige områder på ejendommen, jf. vedhæftede **bilag 2**.
- h) Forslag fra Connie og Torben Andersen om hjemmesiden sonderport.dk, jf. vedhæftede **bilag 2**.
- i) Forslag fra Kasper Jensen dels om indhentelse af privat valuarvurdering af ejendommen for at få en tidssvarende vurdering, dels om man skal benytte en denne vurdering, jf. begrundelse m.v. i vedhæftede **bilag 3**.

6. Valg.

På valg for 2 år er bestyrelsesmedlemmerne Rie Brorson Dahl Nielsen, Thomas Grum, Martin Ginnerup-Nielsen og Jean Elisabeth Hørdum Axelsen (alle er villige til genvalg).

Derudover skal der vælges 1-2 suppleanter for 1 år.

7. Eventuelt.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal afleveres skriftligt til formanden Sune Maaholm eller sendes pr. mail til bestyrelsens mailadresse bestyrelsen@sonderport.dk senest 8 dage før generalforsamlingen, det vil sige **senest mandag, den 7. juni 2021 kl. 18.30**.

- o O o -

Der vedhæftes i øvrigt til andelshavernes orientering **bilag 4** med centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen. Skemaet vil blive gennemgået på generalforsamlingen.

- o O o -

Såfremt du/I er forhindret i at deltage i generalforsamlingen, kan du/I give fuldmagt til din ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. Hver andelshaver kan kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt. Der vedlægges fuldmagtsblanket til din/jeres eventuelle brug.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

FULDMAGT

Undertegnede andelshaver i A/B Sønderport giver herved fuldmagt til:

Navn: _____ Lejl. nr. _____

til at deltage i og stemme på mine vegne på foreningens generalforsamling den 15. juni 2021.

København, den

Underskrift:

Lejl. nr. _____

Du/I bedes huske på, at hver andelshaver kun kan have én fuldmagt.

Andelsboligforeningen
"Sønderport"

BILAG 1

Forslag om følgende vedtægtsændringer:

Forslag om at § 6, stk. 4 om udstedelse af andelsbeviser slettes af foreningens vedtægter.

Der er ikke knyttet rettigheder til et andelsbevis, så de er mere af historisk interesse.

Forslag om at § 7, stk. 1 vedrørende oprettelse af en boligaftale ændres til:

"(7.1) Der oprettes ikke boligaftale, men foreningen ved bestyrelsen kan, hvor det måtte være særligt nødvendigt f.eks. med erhvervsandele, oprette aftale med andelshavere indeholdende bestemmelser om andelsboligens brug m.v."

Forslag om at § 20, stk. 1, litra C ændres til:

"C) Såfremt en andelshaver optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere, herunder overtræder vedtægter og husorden."

Forslag om tilføjelse af følgende ny § 23 a:

"§ 23 a
Digital kommunikation

(23a.1) Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er berettiget til at fremsende alle dokumenter, meddelelser, indkaldelser, forslag, opkrævninger (bortset fra påkrav) mv. digitalt via foreningens hjemmeside eller anden tilsvarende digital platform.

(23a.2) Alle andelshavere skal, om muligt, oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kommunikation til bestyrelsen. En andelshaver har selv ansvar for at underrette bestyrelsen om eventuelle ændringer.

(23a.3) Meddelelser og dokumenter, som er sendt til den oplyste e-mailadresse eller tilsvarende digitale platform, anses for værende fremkommet til andelshaveren, ligesom dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside eller anden digital platform anses for værende fremkommet. I sidstnævnte tilfælde skal der dog forinden sendes en digital meddelelse til andelshaveren med henvisning til de pågældende dokumenter på foreningens hjemmeside eller anden digital platform.

(23a.4) Indkaldelse til generalforsamlinger og anden information af væsentlig betydning skal bestyrelsen bekendtgøre ved opslag, således at andelshaveren uden e-mail eller lignende digital mulighed kan rekvirere materialet hos bestyrelsen eller ejendomsadministrator.

(23a.5) Bestyrelsen, ejendomsadministrator og andelshavere er uanset stk. 1-4 berettiget til at give meddelelser mv. med almindelig post."

Forslag til generalforsamling 2021-01-18

Hermed fremsendes 4 forslag til generalforsamlingen i A/B Sønderport 2021-01-18

Forslag 1: Børn på intern venteliste

Alle andelshavere kan skrive et hjemmeboende barn over 15 år på den interne venteliste. Hvis der er flere hjemmeboende børn på bopælen, kan andelshaveren have en plads for et barn på ventelisten, og kan anvende den plads til et vilkårligt af de hjemmeboende børn. Såfremt et af andelshaverens børn tildeles en lejlighed kan andelshaveren skrive et nyt hjemmeboende barn på ventelisten. Et barn skal være fyldt 18 år for at kunne tildeles en lejlighed.

Børn på den interne venteliste som flytter hjemmefra i forbindelse med studie, praktik eller anden årsag kan forblive på den interne venteliste indtil fyldt 23 år.

Hvis andelshaveren fraflytter lejligheden fjernes de opskrevne børn fra ventelisten.

Forslag 2: Højbede til krydderurter i gården

Det forslås at der afsættes et mindre areal i gården hvor der opsættes et højbed til krydderurter, se eksempel på billedet.

Frivillege beboere skal vedligeholde højbedet, og alle beboere skal kunne plukke friske krydderurter fra højbedet.



BILAG 2

Forslag 3: Hjertestarter på offentlige tilgængelige områder på ejendommen

Det forslås at der opsættes en hjertestarter på et passende sted på ejendommen udenfor den aflåste gård, og at hjertestarteren derefter registreres på <https://hjertestarter.dk>.

Prisen for en ny hjertestarter med skab ligger i omegnen af 20.000 kr, dertil kommer opsætning. Alternativt kan hjertestarter i porten flyttes.

Forslag 4: Hjemmesiden sonderport.dk

Det pålægges bestyrelsen at holde hjemmesiden opdateret med medlemsmøder, generalforsamlinger, årsrapporter mm, således at indkaldelser m.m. lægges på hjemmesiden samtidig med at disse fremsendes.

Eksempel fra 2021-01-09 viser at hjemmesiden ikke er opdateret med generalforsamlingen den 18/1 2021.

Generalforsamlinger

Her er dokumenterne vedrørende generalforsamlingen d. 27. januar 2020:

- [Indkaldelse til generalforsamling](#)
- [Indkomne forslag](#)
- [Årsrapporten for 2018-19 med budgettet for 2019-20](#)
- [Generalforsamlingsreferat, inkl. bestyrelsens beretning](#)

Forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen mandag d 18 januar 2021.

De offentlige ejendomsvurderinger blev i efteråret 2020 udskudt for sjette gang. Seneste offentlige vurdering af vores forening er mig bekendt fra 2011 med justeringer for forbedringsarbejder og ejendomsværdiforringelser.

Da det stadig er behæftet med usikkerhed, hvornår vi får en ny offentlig vurdering, foreslår jeg at indhente privat valuarvurdering for at få en tidssvarende vurdering. Mit forslag er endvidere, at vi sidenhen skal stemme om, hvorvidt vi vil benytte denne vurdering. Skulle vi derved ende med overgå fra den offentlige vurdering, vil vi følge praksis i 60% af andelsboligforeninger.

Baggrund:

Seneste bud er, at andelsboligforeningerne nu tidligst kan *"...se frem til nye vurderinger engang i 2022 men forventeligt endnu senere"*, direktør Jan Hansen fra andelsboligforeningernes fælles organisation, ABF. *"Jan Hansen mener, at de sidste af de nye og retvisende vurderinger først forventes at komme med i det nye system i 2025 – og det vil være andelsboligerne."* (Skats nye IT-system, red)

<https://www.berlingske.dk/privatoekonomi/saadan-rammes-andelsboliger-af-udskudte-ejendomsvurderinger>

Regeringen foreslog sågar i efteråret 2020 at droppe den offentlige vurdering af private andelsboligforeninger. *"Skatteminister Morten Bødskov (S) skød efterårsferien i gang med at sende et nyt lovforslag i høring, som reelt afskaffer den offentlige vurdering af private andelsboligforeninger (...). Knap 40% af landets andelsboligforeninger bruger den offentlige vurdering."*

<https://www.abf-rep.dk/om-abf/presse/nyheder/2020/regeringen-vil-afskaffe-den-offentlige-vurdering-af-andelsboliger/>

Disclaimer:

Dette forslag stilles for at få en tidssvarende vurdering af vores forening. Jeg er opmærksom på, at dette emne har været berørt på tidligere generalforsamlinger, hvor det blev besluttet, at vi holder os til den offentlige vurdering fra 2011.

Det er desuden muligt, der er elementer, jeg misforstår. Eksempelvis er i Årsrapport 2019-20 - ENDELIG.pdf punkt 34. Nøgleoplysninger (fortsat) nævnt en valuarvurdering, der ikke adskiller sig meget forskellig fra den offentlige.

Dbh

Kasper Jensen

Svinget 1, 3. Th

Revisors erklæring om særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Sønderport

Vi har opstillet særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger for 2019/20 til brug for generalforsamlingen, på grundlag af det årsregnskab for 2019/20 der skal godkendes på generalforsamlingen og øvrige oplysninger, der er tilvejebragt af andelsboligforeningens bestyrelse.

Særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger omfatter krævede oplysninger som anført i § 4 og bilag 4 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere bestyrelsen med at udarbejde og præsentere særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger i overensstemmelse med § 4 og bilag 4 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Bestyrelsen har ansvaret for særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen heraf.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, andelsboligforeningens bestyrelse har givet os til brug for at opstille særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger er udarbejdet i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019.

Som anført er særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger udarbejdet og præsenteret på det grundlag, der er beskrevet i § 4 samt bilag 4 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019. Særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger er således udarbejdet udelukkende med henblik herpå og kan være uegnet til andre formål.

Vores erklæring er udelukkende tiltænkt andelsboligforeningen og dens andelshavere, og bør ikke distribueres til andre parter.

København V, den 4. januar 2021

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Deleuran Andersen
statsautoriseret revisor
mne24681

Bilag 4**Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen**

A1	Navn	Andelsboligforeningen Sønderport
A2	Adresse	Amagerbrogade 18-26 / Amager Boulevard 127-133 / Svinget 1-3,
A3	CVR-nr.	19 89 87 84

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Sæt kryds Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

		kr.	Gns. kr. pr. m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	216.000.000	12.885
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	12.000.000	716

	Boligaft	Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligaft	466

	Teknisk andelsværdi	Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	13.053
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	2.666
K3	Teknisk andelsværdi	15.719

	Vedligeholdelse	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	79

Maj 2021

Generalforsamling den 15. juni 2021, kl. 18.30

Kære alle

Vi i bestyrelsen har besluttet at gentage succesen fra forrige år, og bestille nogle sandwich og lidt at drikke til årets generalforsamling. På den måde kan vi forhåbentlig få lidt flere med, bl.a. dem der kommer direkte fra job og ikke har nået at få noget at spise inden.

For at kunne bestille den rette mængde, vil vi bede dem der ønsker en sandwich om, at udfylde nedenstående blanket og aflevere den i bestyrelsespostkassen senest den 6. juni 2021.

Man er selvfølgelig mere end velkommen til at deltage i generalforsamlingen selvom man ikke ønsker sandwich, og det kræver ingen tilbagemelding.

**Med venlig hilsen
Bestyrelsen**

Adresse _____

Jeg/vi deltager i generalforsamlingen den 15. juni 2021, kl. 18.30, og ønsker at bestille sandwich til _____ person(er).