

År 2021, den 15. juni, kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Sønderport i Spejlsalen i Amager Selskabslokaler, Markmandsgade 9, 2300 København S. Formanden Sune Maaholm bød velkommen til den grundet COVID-19 meget forsinkede/udsatte generalforsamling.

## **1. Valg af dirigent**

Som dirigent valgtes advokat Rasmus Juvik fra administrator Wantzin Ejendomsadvokater.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen ikke var afholdt indenfor de 4 måneder fra regnskabsårets afslutning, som den skulle ifølge vedtægterne, men at den havde været nødsaget til at være udsat på grund af COVID-19, forsamlingsforbud m.v. Generalforsamlingen havde oprindeligt været indkaldt i januar 2021 til afholdelse den 18. januar 2021, men den var efterfølgende blevet udsat på grund af forsamlingsforbud m.v.

Ny indkaldelse var opslået og omdelt til alle ultimo maj 2021, og årsrapport m.v. havde allerede været omdelt i januar 2021.

Der var indkommet forslag, der var bekendtgjort ved omdeling og ved opslag på foreningens hjemmeside og på ProBo.

Dirigenten oplyste, at ud af maksimalt 109 andelshavere blev det konstateret, at der var i alt 66 andele repræsenteret, herunder 14 repræsenteret ved fuldmagt.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig bortset fra til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, jf. forslag under dagsordenens punkt 5 b, der krævede, at 2/3 at alle andele var repræsenteret, hvilket var 73 og hvilket der ikke var til stede ved generalforsamlingen. Forslag om vedtægtsændringer ville derfor kun kunne vedtages foreløbigt, hvorefter endelig vedtagelse skulle ske på en ny kommende generalforsamling.

## **2. Bestyrelsens beretning**

Formand Sune Maaholm aflagde på bestyrelsens vegne beretningen. Beretningen havde været omdelt og slået op på foreningens hjemmeside. Beretningen vedhæftes nærværende referat som **bilag 1**.

Herefter var der klapsalver og supplerende spørgsmål blandt andet om der på bestyrelsens mail ikke kunne være en form for bekræftelse på modtagelse af indkomne mails. Det ville bestyrelsen se på.

Der var også supplerende bemærkninger til byggesagen og valg af rådgiver, idet det ikke var nemt blandt andet også ved elevator-sagen, hvor rådgiver var gået konkurs i løbet af den byggesag.

Der var ikke yderligere bemærkninger, og dirigenten konstaterede, at beretningen var taget til efterretning uden indsigelser.

### 3. Forelæggelse af årsrapport for 2019/20 og revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

---

Rasmus Juvik forelagde årsrapporten med årsafslutning pr. 30. september 2020 og pointerede indledningsvist, at regnskabsåret vedrørte en periode under tidligere administrator, og at han derfor ikke havde detailkendskab til indholdet.

Rasmus Juvik oplyste endvidere, at der ikke havde været specifikke spørgsmål til regnskabet forud for generalforsamlingen, jf. opfordringen i indkaldelsen.

Foreningen har en overordnet god økonomi, idet underskuddet alene skyldes store byggesager, senest projektet med vinduer, der var færdigudført på nuværende tidspunkt, men som ikke havde været færdigt heller ikke regnskabsmæssigt ved regnskabets afslutning den 30. september 2020.

Under aktiver fremhævede Rasmus Juvik, at ejendomsværdien fortsat var den offentlige vurdering med et tillæg af forbedringsdelen af elevatorprojektet fra 2018/19.

Vedrørende passiver, note 26, og realkreditgæld oplyste Rasmus Juvik, at to af foreningens lån – de fastforrentede lån 023 og 026 - begge var omlagt til ét nyt lån, hvorfor foreningens gæld ikke længere svarede til oplysningerne i årsrapporten. Omprioriteringen var i øvrigt meget succesfuld og var sket på et godt tidspunkt rentemæssigt, hvilket gjorde at foreningen fra 1. april 2021 havde opnået en årlig ydelsesbesparelse på ca. kr. 250.000, der hovedsageligt var rentebesparelse, idet der ikke har været løbetidsforlængelse.

Skema 4 med centrale økonomiske nøgleoplysninger blev også gennemgået.

Der var herefter spørgsmål om bodegaens konkurs medførte tab for foreningen. Rasmus Juvik kunne ikke oplyse om dette, men uanset hvad ville tabet været ubetydeligt i forhold til foreningens samlede indtægter på ca. kr. 10,0 mio.

Efterfølgende blev opmærksomheden henledt på note 13 og "tab lejere" på ca. kr. 200.000, hvilket formentlig hovedsageligt skyldes bodegaen.

Der blev også spurgt til restancer, note 18, men Rasmus Juvik oplyste, at der ham bekendt var ryddet op i det hele efter overtagelsen af administrationen, og at der derfor ikke var nogle restancer, der ikke var styr på, og som ikke blev afdraget behørigt.

Der blev spurgt til punktet "*Afholdt udgift for anden forening*" under note 18 i årsrapporten og bestyrelsen oplyste, at det skyldes en fejl hos tidligere administrator, og at beløbet var tilbageført til A/B Sønderport.

Der var herefter ikke yderligere spørgsmål, hvorefter dirigenten satte årsrapporten til afstemning og kunne konstatere, at årsrapporten var enstemmig godkendt.

Vedrørende andelskronen blev bestyrelsens forslag dels om en samlet reserve på kr. 12,0 mio. og en lidt forhøjet andelsværdi gennemgået. På dette tidspunkt blev det indkomne ændringsforslag fra Asger også behandlet.

### 5 k. Forslag fra Asger Mose Wingender vedrørende reserver til at imødegå forringelse af ejendomsværdi.

---

Der var indkommet ændringsforslag fra Asger Mose Wingender, jf. forslag 5 k, om at reserven på kr. 4,0 mio. blev afskaffet, og andelskronen blev opjusteret tilsvarende.

Asger motiverede sit forslag, jf. det omdelte bilag 6, (vedhæftet nærværende referat som **bilag 2**).

Der var herefter spørgsmål og blandt andet en præcisering af det med den offentlige vurdering der var afskaffet, og at den nuværende ejendomsværdi i regnskabet, jf. den offentlige vurdering, derfor kunne fastholdes uændret, hvorfor reserven på kr. 4,0 mio. ret beset var overflødig.

Efter yderligere drøftelse sattes forslaget til afstemning, og dirigenten konstaterede, at 19 stemte imod forslaget, og at et overvældende flertal stemte for forslaget om afskaffelse af bufferen på kr. 4,0 mio. Forslaget var derfor vedtaget.

Vedtagelsen af forslaget og afskaffelsen af reserven ville give en marginal højere andelskrone [efterfølgende beregnet af revisor til 53,68 i korrigeret årsrapport].

Ny korrigeret årsrapport med den vedtagne og opdaterede andelsværdiberegning vil blive uploadet efterfølgende på foreningens hjemmeside og på ProBo.

#### **4. Forlæggelse 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.**

---

Advokat Rasmus Juvik gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2020/21 og bemærkede, at der ikke var forslag om ændring af boligafgiften i år, og at låneomlægningen ikke var indregnet i budgettet.

Budgettets punkt 11, ekstraordinær vedligeholdelse, var med forbehold for bestyrelsens forslag, jf. punkt 5 c, om renoveringsarbejder.

Med disse bemærkninger sattes budgettet til afstemning, og dirigenten konstaterede, at det 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 forslaget om bemyndigelse til at foretage omprioritering og pointerede, at der allerede var en bemyndigelse i vedtægternes § 26, stk. 2, men at omprioritering nogle gange fordrede en marginal løbetidsforlængelse, hvilket ret beset krævede generalforsamlingens godkendelse.

Rasmus Juvik oplyste, at der p.t. ingen aktuelle planer var om nogen låneomlægning, men da det ikke er til at vide hvad fremtiden bringer, og for ikke at spille en eventuel mulighed af tidsmæssige grunde, var forslaget om bemyndigelsen stillet på hans opfordring.

Der var ingen spørgsmål, og dirigenten satte forslaget til afstemning og konstaterede, at forslaget var enstemmigt vedtaget uden stemmer imod.

### **5 b. Forslag fra bestyrelsen om diverse vedtægtsændringer**

Rasmus Juvik gennemgik det til indkaldelsen vedhæftede bilag 1 (vedhæftet nærværende referat som **bilag 3**) og samtlige vedtægtsændringer, der var på hans anbefaling, og således som de fleste af de foreninger, der var i hans administration havde vedtaget dem.

Vedrørende forslaget om ændring af § 20, stk. 1, litra C om eksklusion, pointerede Rasmus Juvik på forespørgsel, at en andelshavers garanti for, at man ikke bare vilkårligt ekskluderes er, at foreningen i et sådant tilfælde ikke ville kunne vinde en retssag ved domstolene. Det er alles garanti for, at man vil få en ordentlig og retfærdig behandling, hvis det måtte komme dertil.

Vedrørende forslaget om ny § 23 a om digital kommunikation, blev der spurgt til stk. 5 om mulighed for almindelig post, og Rasmus Juvik oplyste, at bestemmelsen blot var udtryk for, at der stadig var hjemmel til at kunne kommunikere på almindelig klassisk vis med post, hvis det var nødvendigt, og at man derfor ikke skulle bruge digital kommunikation.

Herefter sattes forslaget om alle vedtægtsændringer til afstemning, og dirigenten konstaterede, at forslaget om vedtægtsændringer var foreløbigt enstemmigt vedtaget uden stemmer imod.

Endelig vedtagelse krævede en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget ville kunne vedtages endeligt med 2/3 flertal, uanset hvor mange der møder.

### **5 c. Forslag fra bestyrelsen 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**

Sune Maaholm motiverede bestyrelsens forslag om samlede renoveringsarbejder for kr. 2.750.000 som også angivet i budgettet.

Arbejderne med blandt andet bagtrapper havde været udskudt på grund af den dårlige erfaring med både rådgiver og entreprenør i forbindelse med malerarbejdet af vinduerne. Det ville man derfor være vel passeret, inden man gik videre - herunder med de sidste malerarbejder på Amagerbrogade.

Nu hvor man var så langt henne på året med regnskabsafslutning pr. 30. september 2021 måtte man dog ikke forvente, at ret mange af arbejderne kunne nå at igangsættes i dette regnskabsår.

Der var ingen spørgsmål, og dirigenten konstaterede, at forslaget om renoveringsarbejder var vedtaget enstemmigt uden stemmer imod.

**5 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."**

Hanne Locher motiverede sit forslag vedrørende bestyrelsens responstid på skriftlige henvendelser.

På forespørgsel ønskede hun det ikke som et egentligt vedtægtsændringsforslag men ønskede blot, at det kunne være en generalforsamlingsbeslutning.

Efter drøftelser ændrede hun forslaget, således at forslaget gik på, at bestyrelsen for andelsboligforeningen indenfor 2 uger skulle kvittere for modtagelsen af skriftlige henvendelser fra foreningens medlemmer. Det skulle også gælde for henvendelser modtaget i postkassen.

Der var flere drøftelser og indlæg, og bestyrelsen sagde selv, at de i højere grad ville bestræbe sig på at få sendt en sådan bekræftelse. Nogle bestyrelsesmedlemmer gav udtryk for, at blandt andet i ferieperioder, fx i juli måned, var det ikke sikkert, at der kunne ske reaktion indenfor de 2 uger.

Efter yderligere drøftelser sattes forslaget til afstemning, og dirigenten konstaterede, at 18 stemte for, og et overvældende flertal stemte imod, hvorfor forslaget var forkastet.

Bestyrelsen ville dog som også anført i beretningen bestræbe sig på som et minimum at sende en bekræftelse på modtagelsen af henvendelser.

**5 e. Forslag fra Connie og Torben Andersen om børn på intern venteliste**

Torben Andersen motiverede forslaget om børn på ventelisten (forslaget vedhæftes nærværende referat som **bilag 4**).

Efter forespørgsel fra blandt andet dirigenten oplyste Torben, at det ikke var den interne men den eksterne venteliste, og at andelshavere i stedet for at angive en navngiven person skulle kunne angive blot et barn, som var unavngivent, og at forældrene derved selv kunne vælge, hvilket barn det skulle være, når muligheden for at få en lejlighed via den eksterne venteliste bød sig.

Der var flere spørgsmål til forslaget og særligt dets uklare formulering.

Konklusionen blev, at forslaget blev trukket som det var, men at et udvalg af interesserede – blandt andet Torben Andersen, Sasha Elmelund samt bestyrelsesmedlem Thomas Grum ville arbejde videre med et sådant forslag og med en mere præcis formulering.

Rasmus Juvik oplyste, at han gerne ville læse korrektur på et sådant forslag, således at det kunne blive "vedtægtsignet" til forslagsstilling.

Hvorvidt et sådant forslag i øvrigt ville blive vedtaget, kunne kun fremtiden vise.

Herefter konstaterede dirigenten, at punktet var afsluttet.

#### **5 f. Forslag fra Connie og Torben Andersen om højbede af krydderurter i gården.**

Connie Andersen motiverede forslaget om højbede med et ønske om dette (forslaget er vedhæftet nærværende referat som **bilag 4**).

Carina Ren oplyste, at en gruppe beboere løbende bistår med at pleje gårdens blomster og krydderurter, men grundet travlhed og Corona m.v. havde det ligget noget stille, men det burde blive taget op igen.

Bestyrelsen meddelte, at de meget støttede beboerinitiativer vedrørende gården og opfordrede beboerne til at sende ideer til bestyrelsen.

Med dette konstaterede dirigenten, at punktet var afsluttet.

#### **5 g. Forslag fra Connie og Torben Andersen om hjertestarter på offentlige tilgængelige områder på ejendommen**

Torben motiverede forslaget om hjertestarter og gav særligt udtryk for, at han gerne så, at der kom endnu en hjertestarter placeret udenfor porten og dermed tilgængelig for alle (forslaget er vedhæftet nærværende referat som **bilag 4**).

Sune oplyste, at kr. 20.000 næppe rakte hertil, idet der blandt andet skulle trækkes ledninger m.v. til at forsyne et sådant skab med el og varme.

Der var debat om forslaget, og dirigenten konstaterede, at ingen i forsamlingen var imod, at der blev etableret en sådan hjertestarter udenfor porten, hvorfor bestyrelsen kan arbejde videre med dette og bruge de nødvendige midler hertil.

#### **5 h. Forslag fra Connie og Torben Andersen om hjemmesiden sonderport.dk**

Torben Andersen motiverede forslaget om hjemmesiden (forslaget er vedhæftet nærværende referat som **bilag 4**) og oplyste, at det blot var en opfordring, idet at han allerede ud fra det i beretningen anførte og også for nyligt havde konstateret, at der nu i højere grad var sket opdateringer af hjemmesiden. Dette var tilfredsstillende, så det var rigeligt for ham, at bestyrelsen blot havde noteret opfordringen.

Herefter afsluttedes dette punkt.

**5 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 5.**

**5 j. Forslag fra Asger Mose Wingender vedrørende eventuel valuarvurdering med henblik på at opnå en retvisende valuarvurdering, jf. vedhæftede bilag 6 (forslaget bortfalder, hvis valuarvurdering ikke vedtages).**

## 5 I. Forslag fra Pia Maarup Carlsson, Kenneth Drabæk og Sasha Elmelund om indhentelse af en "vejledende" valuarvurdering, jf. vedhæftede bilag 7.

---

Rasmus Juvik havde konstateret, at der var indkommet 3 næsten identiske forslag om, at bestyrelsen skulle indhente valuarvurdering til brug for en kommende generalforsamling.

Kasper Jensen begyndte med at motivere sit forslag, jf. det omdelte bilag 3 (forslaget er vedhæftet nærværende referat som **bilag 5**). Det var derfor, der skulle indhentes valuarvurdering til en senere generalforsamlings stillingtagen til, om den skulle bruges, og i givet fald hvad andelskronen skulle være herunder træffes beslutning om reserve m.v.

Asger Mose Wingender supplerede ud fra sit forslag med ønsket om en retvisende valuarvurdering.

Kenneth Drabæk kom også med sin motivering af deres tilsvarende forslag.

Der var herefter debat og oplysninger dels om at de offentlige vurderinger af erhvervsejendomme er ophørt, men at den nuværende offentlige vurdering kan fastholdes, uanset at den er gammel.

Der blev også nævnt det tidligere forløb vedrørende brug af valuarvurdering, der havde været forkastet, og som flere synes havde været noget uskønt og uklart.

Rasmus Juvik oplyste, at den valuar, der tidligere havde været benyttet, ikke længere praktiserede, og derfor ville han ikke blive anvendt.

Rasmus Juvik ville sende bestyrelsen 3 forslag til lødige valuarer, og så kunne man bede de 3 om dels et overslag over hvad en vurdering vil koste, dels en indikation af ejendommens værdiniveau. Ud fra det kunne bestyrelsen så vælge at indhente en egentlig valuarvurdering til brug for en kommende generalforsamling.

Bestyrelsen havde ingen bemærkninger til at gøre dette.

Der var også ytringer om, at det ikke nødvendigvis var godt at overgå til valuarvurdering og dermed deltage i det boligpriskapløb, det for tiden er.

Efter yderligere drøftelser satte dirigenten forslaget, om at bestyrelsen skal indhente en valuarvurdering, til afstemning.

Imod stemte 11 og et overvældende flertal stemte for.

Asger forespurgte ud fra sine forslag, om det betød, at der ville blive indhentet flere overslag på en vurdering, hvilket bestyrelsen med advokat Rasmus Juvik bekræftede.

Endvidere blev det bekræftet, at valuarvurderingen ville blive sendt ud i god tid inden en generalforsamling, det ville sige, at den ville offentliggjort via opslag på foreningens hjemmeside, ProBo eller lignende, således at den åbent kunne ses af alle og der ikke blev holdt noget skjult.

Ved en kommende generalforsamling ville bestyrelsen så fremkomme med forslag, dels om valuarvurderingen skal anvendes, dels om hvad en buffer/reserve så skal være. Her ville der så også være mulighed for, at alle andelshavere kunne komme med andre forslag hertil til drøftelse og beslutning på en kommende ordinær generalforsamling, formentlig i januar 2022.

## **5 m. Forslag fra Pia Maarup Carlsson, Kenneth Drabæk og Sascha Elmelund om nedsættelse af et elevatorudvalg, der kan afsøge de tekniske og økonomiske forhold for etablering af elevatorer i de elevatorløse opgange.**

Sascha Elmelund motiverede forslaget (der er vedhæftet nærværende referat som **bilag 7**) om at uanset, at det eventuelt tidligere havde været undersøgt, ville det være rart, at de 5 opgange i ejendommen, der ikke havde egen elevator, kunne få det ligesom de øvrige. Der var jo sket noget med udviklingen og det kunne jo være, der var andre muligheder nu – uanset hvad eventuelle tidligere undersøgelser havde vist.

En del af motiveringen var også, at hvis flere lejligheder fik adgang til elevator, ville det give flere muligheder for at rykke rundt internt, idet nogle næppe ville bytte eller flytte internt til en lejlighed uden elevatoradgang, hvis de i forvejen havde elevatoradgang.

På forespørgsel blev det oplyst, at der med vilje fra forslagsstillernes side ikke var sat økonomi på forslaget, da man ikke ønskede, at det skulle forkastes af den grund. Forslaget var derfor, at der blot blev nedsat et udvalg, der arbejdede videre med spørgsmålet, og skulle der være behov for et tilskud, kunne de jo forespørge bestyrelsen om muligheden herfor. Alt sammen med henblik på fremlæggelse på en senere generalforsamling.

På forespørgsel om hvorvidt en sådan elevatorforbedring kun ville blive pålagt lejlighederne i den opgang, hvor de blev lavet, oplyste Rasmus Juvik, at det ikke nødvendigvis var sådan det hang sammen, særligt i en ejendom som Sønderport, hvor de fleste har elevator, og der derfor også var et spørgsmål om alle skulle få elevatoradgang. Der var dog vist nok en vis forskel i blandt andet boligafgiften, alt efter om man havde elevator eller ej, så det kunne være, at man også skulle se på det. Det kunne derfor absolut ikke udelukkes på forhånd, at en forhøjelse som følge af etableringen af nye elevatorer, kun ville blive pålagt dem, der fik elevator.

På forespørgsel fra dirigenten tilkendegav ingen, at det var en dårlig ide at arbejde videre med dette.

Forslagsstillerne udgjorde udvalget, og de kunne selv slå op, hvornår de mødtes, så eventuelle andre interesserede kunne deltage i dette arbejde.

Herefter var punktet afsluttet.

## **6. Valg til bestyrelsen**

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år blev genvalgt Rie Brorson Dahl Nielsen, Thomas Grum, Martin Ginnerup-Nielsen og Jean Elisabeth Hørdum Axelsen med klapsalver.

Som 1. suppleant for 1 år blev valgt Morten Stenark.

Som 2. suppleant for 1 år blev valgt Birger Andersen.

Alle blev valgt uden modkandidater



Bestyrelsen består herefter af følgende:

- Sune Maaholm (formand) genvalgt for 2 år i 2020
- Lene Merete Priess genvalgt for 2 år i 2020
- Rune Siglev genvalgt for 2 år i 2020
- Rie Brorson Dahl Nielsen genvalgt for 2 år i 2021
- Thomas Grum genvalgt for 2 år i 2021
- Martin Ginnerup-Nielsen genvalgt for 2 år i 2021
- Jean Elisabeth Hørdum-Axelsen genvalgt for 2 år i 2021

## **7. Eventuelt**

1. Vedrørende gårdtoilet opfordrede Hans Erik til, at dette blev opgraderet og løbende vedligeholdt med blandt andet sæbedispenser, toiletrulleholder m.v. Bestyrelsen oplyste, at det kunne han bare gå i gang med, og at alle beboerinitiativer vedrørende gård og gårdtoilet var kærkomne. Der ville også være en henvendelse til viceværten om øget opsyn.
2. Vedrørende briksystemet spurgte en, om det også gjaldt eller kom til at gælde loftet, hvortil Martin oplyste, at det ikke var en del af den igangværende entreprise, idet det ikke kunne rummes i projektets økonomi, men at der var mulighed for og ønske om på et senere tidspunkt at udvide briksystemet til også at omfatte loftsdøre.
3. Der blev spurgt til vicevært og træffetid, idet han nogle gange kunne være svær at træffe. Sune oplyste, at havde man problemer med at få kontakt med viceværten, så var man velkommen til at kontakte bestyrelsen. Der havde tidligere været en træffetid, men eftersom den aldrig blev benyttet, var den afskaffet. Flere andelshavere ønskede, at der skulle være en sådan, så det ville bestyrelsen overveje.
4. Afslutningsvis og henset til den kommende sommer opfordrede Sune til, at al støj fra altaner og åbne vinduer minimeres, det vil sige ingen unge mennesker med fest og ballade på altanerne, og ingen støj fra åbne vinduer fra sound-bokse eller lignende.

Herefter var der intet yderligere at protokollere og dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 21.15 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent:

Rasmus Juvik

I bestyrelsen:

Sune Maaholm (formand)

Martin Ginnerup-Nielsen

Thomas Grum

Lene Merete Priess

Rune Siglev

Rie Brorson Dahl Nielsen



9. juni 2021

## Bestyrelsens beretning 2020 og første halvdel af 2021

Så gik endnu et år – plus lidt til – i A/B Sønderport. Det blev bestemt ikke en periode, vi ønsker, at andre år kommer til at ligne.

COVID-19 ramte Danmark i starten af året og har siden påvirket mange i foreningen både privat, men også flere af vores erhvervslejere har haft svære tider. Bestyrelsen har hjulpet de trængte erhvervslejere, så godt det har været muligt og rimeligt.

Den årlige sommerfest og loppemarkedet måtte desværre også aflyses grundet COVID-19, men loppemarked for 2021 er planlagt, og vi forventer, at vi i år kan gennemføre vores hyggelige sommerfest, da vaccinerne skulle være rullet ud til de fleste efter sommerferien.

På den politiske front har det været drøftet, om den offentlige ejendomsvurdering helt skulle bortfalde for andelsboliger og formentlig erstattes af valuarvurderinger. Bestyrelsen og vores administrator fulgte udviklingen nøje i løbet af 2020. I februar 2021 skete det så, at ejendomsvurderingsloven blev ændret, sådan at de offentlige ejendomsvurderinger af erhvervsjendomme – og dermed andelsboligforeninger – blev afskaffet. Ændringen har fornyet relevansen af at drøfte, hvilket regnskabsmæssigt vurderingsprincip vi skal bruge i A/B Sønderport til fastsættelse af vores ejendoms værdi. Emnet er da også på dagsordenen for generalforsamlingen.

I foråret 2020 fik vi efter en meget lang indledende projekteringsproces endelig startet den store byggesag med maling af udvendige vinduer i Svinget og på Amager Boulevard samt installation af nyt dørtelefonsystem og overgang til elektroniske nøglebrikker. Desværre kom det faktiske tidspunkt for arbejdets begyndelse som en overraskelse for bestyrelsen, idet rådgiver og entreprenør ikke havde kommunikeret og aftalt det nærmere med os. Det gav gener for de berørte beboere og erhvervslejere. Resten af projektet forløb desværre heller ikke gnidningsfrit, idet der har været usædvanligt mange problemer og situationer, hvor vi har måttet ”kæmpe” med rådgiver og entreprenør/underentreprenør for at få dem til at overholde kontrakt og aftaler.

Bestyrelsen må desværre endnu engang konstatere, at byggesager kræver utrolig meget tid til konstant overvågning og styring, og at vi ikke blot kan overlade det til byggerådgiver.

Af samme årsag valgte vi også ikke at igangsætte istandsættelsen af de sidste bagtrapper, da vi ikke ønskede flere parallelle byggesager.

Boulevard Bodegaen gik desværre konkurs i starten af 2020 – før COVID-19 lukkede landet. I løbet af sommeren og efteråret var bestyrelsen i forhandling med flere forskellige interesserede lejere. Det store dilemma er altid den afvejning, der skal foretages mellem en ny lejers interesser, foreningens/andelshavernes interesser og de direkte naboers/overboers interesser. Derfor valgte vi tidligt i forløbet at få udarbejdet en byggeteknisk støjrapport, som kunne danne grundlag for at sikre, at de omkringliggende andelshavere ikke generes urimeligt, når en ny lejer overtager lokalerne. Det blev i rapporten påpeget, at der eksempelvis burde etableres lyd-dæmpende loft samt en række andre mindre tiltag. Finansieringen af dette indgik i forhandlingerne med de interesserede lejere. Desværre lagde anden bølge af COVID-19 en dæmper på interessen for lejemålet, men det lykkedes dog at indgå kontrakt med en ny lejer i april 2021 på de bedst opnåelige betingelser for foreningen i en periode med mange ledige erhvervslejemål.

I september 2020 valgte vi at indkalde til ekstraordinær generalforsamling med det ene punkt, at vi ønskede at skifte administrator. Årsagen hertil var kort sagt længerevarende utilfredshed med den daværende administrator. Ved årsskiftet overgik vi til Wantzin Ejendomsadvokater, hvor vi (igen) har fået advokat Rasmus Juvik til at tage sig godt af A/B Sønderport.

Bestyrelsen har i løbet af 2020-21 holdt bestyrelsesmøderne virtuelt, men efter sædvanlig frekvens, hvilket vil sige hver 14. dag uden for sommerferieperioden. På møderne tilstræber vi at behandle/besvare alle indkomne henvendelser. Det forekommer dog, at henvendelser ikke bliver (færdig)behandlet, fx hvis mødet trækker ud, eller hvis vi mangler oplysninger. Det kan derfor ikke forventes, at ikke-akutte henvendelser besvares med hurtigere interval end 14 dage. I mange tilfælde får vi imidlertid også behandlet henvendelser løbende pr. mail uafhængigt af møderne.

Kommunikation med bestyrelsen skal altid foregå ved at skrive til [bestyrelsen@sonderport.dk](mailto:bestyrelsen@sonderport.dk) eller alternativt [formanden@sonderport.dk](mailto:formanden@sonderport.dk). Når man skriver til bestyrelsesadressen, modtager alle siddende bestyrelsesmedlemmer mailen. Formandsadressen går derimod alene til formanden. Da ikke alle andelshavere er tilmeldt mailing-"listen" eller Facebook-gruppen, har bestyrelsen vurderet, at det er mest hensigtsmæssigt, at vores kommunikation som samlet bestyrelse, sker via vores nyhedsbreve.

Lidt statistik siden sidste ordinære generalforsamling: Bestyrelsen har udsendt 5 nyhedsbreve. Der er overdraget 12 andele og 2 af dem har været interne rokeringer. De sidste 10 har resulteret i nye andelshavere – stort velkommen til dem. Ligesom tidligere år kan vi konstatere, at vores forening fortsat er vældig attraktiv at flytte ind i.

**Mvh. Bestyrelsen, A/B Sønderport**

### **Forslag vedrørende reserver til at imødegå forringelse af ejendomsværdi** (bortfalder hvis valuarvurdering vedtages)

Det foreslås at de generalforsamlingsbestemte reserver på 4 mio. kr. til imødegåelse af forringelser af ejendomsværdien afskaffes og at andelskronen bliver opskrevet tilsvarende.

Baggrund: Disse generalforsamlingsbestemte reserver er afsat for at forhindre at en ny offentlig vurdering mindsker andelskronen. Da lovgivning vedtaget i februar betyder, at der ikke kommer nye offentlige vurderinger i fremtiden, er der ikke længere behov for reserverne. Endvidere er den gældende offentlige vurdering fra 2011 ikke justeret for inflation, hvorfor ejendommen siden 2011 reelt har mistet ca. 8% af sin værdi, svarende til 17 mio. kr. (kilde: Danmarks Statistik). Overførslen af reserverne til andelskronen vil derfor delvist opveje ejendommens værditab gennem de seneste 10 år, hvilket jo også er reservernes oprindelige formål.

Forslagsstiller:

Asger Mose Wingender  
Amagerbrogade 22, 3th

**Andelsboligforeningen**  
**"Sønderport"**

-----

## BILAG 3

### **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."

- o O o -

Foreløbigt vedtaget på ordinære generalforsamling den 15. juni 2021.

# 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.



## 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



## **Forslag vedrørende reserver til at imødegå forringelse af ejendomsværdi** (bortfalder hvis valuarvurdering vedtages)

Det foreslås at de generalforsamlingsbestemte reserver på 4 mio. kr. til imødegåelse af forringelser af ejendomsværdien afskaffes og at andelskronen bliver opskrevet tilsvarende.

Baggrund: Disse generalforsamlingsbestemte reserver er afsat for at forhindre at en ny offentlig vurdering mindsker andelskronen. Da lovgivning vedtaget i februar betyder, at der ikke kommer nye offentlige vurderinger i fremtiden, er der ikke længere behov for reserverne. Endvidere er den gældende offentlige vurdering fra 2011 ikke justeret for inflation, hvorfor ejendommen siden 2011 reelt har mistet ca. 8% af sin værdi, svarende til 17 mio. kr. (kilde: Danmarks Statistik). Overførslen af reserverne til andelskronen vil derfor delvist opveje ejendommens værditab gennem de seneste 10 år, hvilket jo også er reservernes oprindelige formål.

Forslagsstiller:

Asger Mose Wingender  
Amagerbrogade 22, 3th

## Disse forslag stilles i fællesskab af to andelshavere i Svinget 3:

Pia Maarup Carlsson og Kenneth Drabæk, Svinget 3, 4.tv

Sasha Elmelund, Svinget 3, 4.tv

1.

### VALUARVURDERING

Motivation: Ejendomsmarkedets generelle udvikling – først udsættelsen og dernæst afskaffelsen af den offentlige vurdering, har betydet at "flytte-dynamikken" er forsvundet og mobiliteten dermed er gået i stå – internt som eksternt. Andelshavere kan føle sig "låst" fordi de ikke kender den fremtidige værdi af deres lejlighed.

#### Forslag:

**Der indhentes en "vejledende" valuarvurdering (inden udgangen af 2021) som sammen med det regeringsnedsatte udvalgs anbefaling ( <https://im.dk/nyheder/nyhedsarkiv/2021/mar/nyt-udvalg-om-andelsboliger>), kan danne grundlag for hvordan beboerne på et oplyst grundlag, ved næste generalforsamling, ønsker ejendommen vurderet.**

2.

### ELEVATORUDVALG

Motivation: En elevator gør en stor forskel i hverdagen for både ældre, børnefamilier og alle os andre. F.eks. vil det give ældre i en stor lejlighed mulighed for at bytte til en mindre og billigere lejlighed hvis der er elevator. Det vil således øge den interne mobilitet i ejendommen. Samtidigt vil ejendommen blive mere værd.

#### Forslag:

**Der nedsættes et udvalg som kan afsøge de tekniske og økonomiske forhold for etablering af elevatorer i de elevatorløse opgange.**

**De indhentede oplysninger samt evt. budget for etablering, fremlægges på næste generalforsamling.**

# 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: 93.178.xxx.xxx

2021-07-02 08:50:39Z

NEM ID 

## Jean Elisabeth Hørdum-Axelsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-328452179726

IP: 130.226.xxx.xxx

2021-07-02 10:03:12Z

NEM ID 

## Rasmus Krog Juvik

### Dirigent

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: PID:9208-2002-2-472985122455

IP: 5.250.xxx.xxx

2021-07-02 10:43:26Z

NEM ID 

## Thomas Peter Grum

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-774241492196

IP: 93.160.xxx.xxx

2021-07-02 12:28:48Z

NEM ID 

## Rune Siglev

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-616437563071

IP: 93.160.xxx.xxx

2021-07-05 08:14:51Z

NEM ID 

## Lene Merete Priess

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-509068538550

IP: 192.66.xxx.xxx

2021-07-05 13:36:59Z

NEM ID 

## Rie Brorson Dahl Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-058021475894

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-07-05 15:02:50Z

NEM ID 

## Martin Ginnerup-Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: PID:9208-2002-2-078728217827

IP: 93.160.xxx.xxx

2021-07-05 21:08:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZX6P4-MQ6EK-SX4JH-MJEVC-1VHE4-F5XBI

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>