

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

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

onsdag, den 19. februar 2025, kl. 18.00

i Glassalen i Kvarterhuset, Jemtelandsgade 3, 1. sal, 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 11. februar 2025.

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning, vedhæftes som **bilag 1**.
3. Forelæggelse af årsrapport for 2023/24 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Fremlæggelse af skema med centrale nøgleoplysninger om foreningen.

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

Årsrapport 2023/24 og budget 2024/25 samt indkaldelse med bilag er også tilgængelig på foreningens hjemmeside www.sonderport.dk samt på foreningens digitale platform/hjemmeside <https://sonderport.probo.dk/>
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2024/25 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Der er ikke i år forslag om ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
 - 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.

- b) Forslag fra bestyrelsen om renovering af gården, jf. vedhæftede **bilag 2**. Udgiften på kr. 2,0 mio. finansieres af foreningens likviditet.

6. Valg.

På valg for 2 år er bestyrelsesmedlemmerne Thomas Grum, Martin Ginnerup-Nielsen, Carina Ren og Kenneth Dollerup (alle er villige til genvalg).

Endelig skal der vælges 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 tirsdag, den 11. februar 2025, kl. 18.00**.

- 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 19. februar 2025.

København, den _____

Underskrift: _____

Lejl. nr. _____

Du/I bedes huske, at hver andelshaver kun kan have én fuldmagt, jf. vedtægternes § 23, stk. 5, der lyder således:

"Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt."

"Brevstemmer" er således ikke tilladt.



Februar 2025

Bestyrelsens beretning for 2024

Endnu et år er gået her i A/B Sønderport, og bestyrelsen har haft rigtig travlt med mange opgaver.

Waitly og salg

Der har ikke været gennemført salg via ventelisterne i 2024. Der har dog fundet en enkelt byttheandel sted. Vi er nu overgået fuldstændigt til Waitly's ventelistesystem og i skrivende stund har bestyrelsen udsendt det første tilbud om en lejlighed via det nye ventelistesystem. Vi får lagt en opdateret beskrivelse af salgsprocessen på hjemmesiden og Probo forud for generalforsamlingen.

Udlejning: Bageren & Banken

Det har været en længere proces med at få istandsat det tidligere bageri på hjørnet af Svinget og Amager Boulevard i en sådan grad, at lejemålet igen kan udlejes. Det er blevet rigtig flot, og vi håber nu, at vi snarest kan få fundet en god lejer.

Som I måske har læst i AmagerLIV, har Nordea efter 118 år opsagt deres lejemål på hjørnet af Amagerbrogade og Amager Boulevard. Nordea har en opsigelsesperiode på to år, så vi har stadig tid til at finde en god og langtidsholdbar løsning til denne fine placering, uden at foreningen vil stå med økonomiske udfordringer som følge af tabte lejeindtægter. Vi bestræber os dog på at genudleje så hurtigt som muligt, og vi forventer, at lejemålet vil blive annonceret inden længe.

Gårdprojektet

Vi har sidste år afholdt to workshops med stor opbakning fra vores beboere om, hvad vi forestiller os for vores gård. Tak til alle, der deltog og bidrog med tanker og input. I processen har vi foretaget et grundlæggende arbejde med, hvordan man renoverer i stor skala, og der er en indstilling om det videre arbejde, som vi vil stemme om senere. Vi søgte og modtog desuden 17.800 kroner fra kommunens biodiversitetspulje til klatreplanter, fuglebade, insekthoteller og flere blomster i gården. Disse mindre forbedringer blev udført allerede i sommeren 2024.

Retssag vedr. lovliggørelse af butikslokale

I november modtog bestyrelsen højst overraskende en indkaldelse til et retsmøde i en sag mod foreningen. Sagen drejer sig om en byggesag fra 2011, hvor ikke alle betingelser fra byggetilladelsen er blevet overholdt af den daværende lejer (primært manglende etablering af

handicaptolet), og hvor byggesagen aldrig er blevet lukket. Anklagemyndigheden nedlagde påstand om, at foreningen skal pålægges ugentlige bøder, indtil forholdene er lovliggjort.

Bestyrelsen har ikke været bekendt med sagen tidligere, men har nu gennem aktindsigt dannet sig et overblik over sagen. I samarbejde med en tegnestue har vi påbegyndt en proces for lovliggørelse, primært gennem ansøgning om dispensation fra kravene.

Retsmødet vil foregå d. 7. februar, hvor Kenneth som repræsentant fra bestyrelsen sammen med foreningens advokat vil fremmøde. Her vil bestyrelsen dokumentere, at vi har igangsat en proces for lovliggørelse for derved at kunne undgå bødeforlægget.

Diverse byggesager

Efter flere års indsats er vi nu kommet hele vejen rundt med vores bagtrapper, så de alle er istandsat. Hvis vi alle sammen passer godt på dem, når vi slæber ting op og ned ad dem og ikke efterlader skrald m.m. på dem, så holder de mange år endnu. Vinduer på bagtrapperne skal holdes lukkede, da det ofte regner ind, når beboere glemmer at lukke dem.

Der har igennem et stykke tid været udfordringer med røgmelderne, som går af uden årsag. Vi har flere gange fået dem rensat, og de bliver også løbende udskiftet, men udfordringerne fortsætter alligevel. Vi arbejder på at finde et firma, som kan rådgive os om, hvordan vi skal gribe sagen an. I den mellemliggende periode kan man med fordel læse vejledningen, der er sat op ved indgangen til alle bagtrapper. Husk ved eventuel demontering af en røgmelder at orientere vores vicevært, så han kan tjekke den og sætte den op igen.

Vi har taget hul på projekteringen af vinduesmaling ud mod Amagerbrogade. Det er meningen, at opgaven skal i udbud i løbet af foråret. Projektet omfatter også renovering af trappeopgangen i Amagerbrogade 18.

Vi har også fået gennemgået taget af byggerådgiver, og under denne gennemgang fandt man, at asbestholdig isolering på en gammel varmtvandsbeholder på et af spidslofterne var gået i stykker, hvorfor der er målt asbest på gulvet omkring beholderen. Vi har afspærret spidsloftet og afventer et rengøringsfirma, der kan håndtere det.

Taget er blevet fotograferet af drone, og vi har fået udarbejdet en meget detaljeret rapport om de ting, der skal laves. I samarbejde med vores byggerådgiver fra Madsen og Søgaard er vi kommet frem til en anbefaling om at afsætte 5-6 millioner kroner over de næste 5 til 7 år for at levetidsforlænge taget. I år indstiller vi at afsætte 2 millioner kroner, da vi gerne vil i gang.

Bestyrelsen stiller forslag om at bruge 2-3 millioner kroner på renovering af gården, hvor gårdudvalget og beboere har knoklet for at afdække behov, muligheder m.m. Tak for stor tilslutning til processen og workshops/arrangementer, som også vil fortsætte i den videre projektering.

I 2023 besluttede generalforsamlingen, at der skulle monteres automatiske døråbnere på alle hoveddøre. Det skal ikke være nogen hemmelighed, at bestyrelsen har haft travlt med de andre byggesager og derfor har måtte nedprioritere denne opgave. Nu er der dog kommet hul på opgaven, som er bestilt hos leverandøren og blot afventer at blive udført. Vi beklager forsinkelsen.

Ensretning af Svinget

En mandag i september sidste år kunne vi konstatere, at Teknik- og Miljøforvaltningen havde fået den geniale ide at ensrette Svinget. Det betød, at hvis man kom fra byen, så skulle man køre længere ud på Amager og vende for at kunne komme lovligt ind på Svinget. Som følge af en klage til forvaltningen, en senere inddragelse af Amager Lokaludvalg pga. manglende tilbagemelding, og et møde med forvaltningen i Svinget, modtog vi besked om, at ensretningen ville blive fjernet igen.

Sommerfest

Denne sommer lykkedes det igen at afholde en dejlig sommerfest med stor deltagelse fra nye og gamle beboere, som brugte lejligheden til at få hilst på. Tak til alle, der hjalp med teltrejsning og nedtagning, mad, vin, oprydning og god stemning. Vi ses igen til august!

Med venlig hilsen

Bestyrelsen A/B Sønderport

Forslag til GF 2025 om igangsættelse af gårdprojekt samt midler til samme

Forslagsstiller

Bestyrelsen

Formål

At opgradere og klimamæssigt fremtidssikre gården til gavn for flest mulige naboer. Dette opnås ved at forskønne og zoneinddele gården og hermed gøre den mere anvendelig for flere formål og brugere.

Det vurderes, at de nuværende strukturer er for nedslidte til at kunne repareres og derfor vil projektet gentænke hele gården layout fra bunden. Dog vil vi af hensyn til bæredygtighed forsøge at bevare så meget som muligt, men også bygge med henblik på at sikre gårdens langvarige brug.

Der er med workshops og scenariemøde med beboere allerede taget nogle skridt i den retning. På møderne opererede vi med et større scenarie med nedgravning af skrald i Svinget og et mindre med bevarelse af skrald i gården. På baggrund af dialog med kommunen har bestyrelsen vurderet, at det store scenarie er urealistisk, hvorfor det mindre er blevet valgt.

Fremadrettet vil der blive afholdt et eller flere møder for at inkludere flest mulige i processen og arbejde videre med de nuværende temaer som er skrald, cykler, børnerum, hyggekroge/orangeri, biodiversitet, afgrænsning/rumdelling. Hvis du gerne vil have indflydelse og mere viden om planen, så er du meget velkommen til at være med.

Budget

Efter rådgivning fra havearkitektfirmaet Gårdrum og på baggrund af de første skitser anslås udgifterne til at løbe op i 2 millioner inkl. moms. Pengene skal f.eks. bruges til renovering af affaldsskur, en mere gennemtænkt løsning til cykelparkering, en bedre brug af de solrige steder i gården, planter & træer og pleje af dem (de kræver meget vand og pleje det første år til at trives), blandt andet.

Tidsplan

Vi vil såfremt forslaget stemmes igennem gå i gang med at designe en proces for inddragelse og finde en egnet havearkitekt og entreprenør. Vi håber, at kunne påbegynde anlæg til efteråret.

Februar 2025

Sandwich til generalforsamlingen den 19. februar 2025, kl. 18.00

Kære alle

Foreningen tilbyder sandwich og lidt at drikke ved årets generalforsamling til dem, der måtte ønske det. 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 11. februar 2025**.

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 19. februar 2025, kl. 18.00 og ønsker at bestille sandwich til _____ person(er).