

År 2006, den 24. januar, kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Sønderport i Amager Selskabslokaler, Markmandsgade 9-11, 2300 København S. Formanden Joan Reimann bød velkommen.

## 1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Birgitte Grubbe, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen, idet der ikke var indkommet forslag fra medlemmerne.

Dirigenten oplyste, at ud af 107 andelshavere var 44 til stede og 10 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig bortset fra til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, jfr. nærmere pkt. 5. c og 5. d.

Birgitte Grubbe redegjorde for reglerne for afgivelse af fuldmagt. Det blev oplyst, at man næste år sammen med indkaldelsen vil sende fuldmagtsblanketter med ud tillige med en kort orientering om fuldmagtsreglerne. Det blev præciseret, at der kun kan gives fuldmagt til en nærstående der bebor lejligheden sammen med andelshaveren eller til en anden andelshaver (der kan således ikke gives fuldmagt til bestyrelsen). Endvidere kan hver andelshaver kun stemme på en fuldmagt.

## 2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var vedhæftet indkaldelsen som bilag 1 og indhæftes i protokollen sammen med dette referat som **bilag 1**.

Joan Reimann supplerede beretningen med at takke for den positive modtagelse bestyrelsen har fået på alle de meddelelser, der er sendt ud fra bestyrelsen i løbet af året.

Det blev oplyst, at ventelisteudvalget arbejder videre. Thomas Grum udtræder dog, og bestyrelsen vil finde et nyt medlem.

Der blev spurgt, hvad rottebekæmpelsen vil komme til at koste. Bestyrelsen kunne ikke på generalforsamlingen huske tallet, men lovede at orientere om det i referatet. Det kan oplyses, at kloakarbejde i 2004/05, der i det væsentlige må antages at skyldes rotter, har kostet kr. 123.620,-. Endvidere er en del af de udgifter, der skal afholdes til renovering af kloakker m.v. i næste etape af de større arbejder

forårsaget af problemerne med rotter. Selve bekæmpelsen af rotter betales af det offentlige.

En andelshaver spurgte om varmeanlægget var blevet indreguleret. Det blev bekræftet.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

### **3. Forelæggelse af årsregnskab for 2004/05 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.**

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik årsregnskabet, herunder noten vedrørende andelspriserne. Det blev præciseret, at den margin, der på nuværende tidspunkt er mellem det andelene handles til og foreningens formue er meget beskeden i betragtning af de store renoveringsarbejder, der stadig er planer om. Pr. 31/1 2006 handles andelene til 14 x indskuddet, hvilket for foreningen som helhed svarer til 44.830.184,-, hvor foreningens formue er 45.335.910,-. Da marginen herefter kun er ca. kr. 500.000,- stoppes tilskrivningen pr. 1. februar 2006 og i forslaget vedrørende valuarvurderingen forslås marginen øget, således at marginen, hvis valuarvurderingen er over 112.000.000,-, øges til ca. 8.500.000,-.

Birgitte Grubbe lovede at sende en liste over andelspriserne for de enkelte lejligheder pr. 31/1 2006 med ud sammen med referatet. Endvidere vil vi anmode revisor om fremover at hæfte en sådan specifikation på regnskabet.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at årsregnskabet samt forslaget til andelspriser var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

### **4. a. Forlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2005/06 til godkendelse.**

Birgitte Grubbe gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet. Dette gav ikke anledning til bemærkninger. Dirigenten konstaterede uden afstemning, at drifts- og likviditetsbudgettet for 2005/06 var enstemmigt godkendt.

### **4. b. Orientering om de kommende byggearbejder.**

TNT's reviderede budgetoverslag af 7/12 var udsendt som bilag 2 til indkaldelsen og en nærmere orientering fra bestyrelsen om begrundelsen for omprioriteringen af den rækkefølge, arbejderne bliver udført i, som bilag 3.

Joan Reimann gennemgik det reviderede budgetoverslag af 7/12 2005.

Det blev oplyst, at der er store problemer med kloakker og rotter og derfor har man valgt at skubbe kloakarbejderne frem sammen med drænarbejder, og foretage det hele på én gang, da det er væsentligt billigere end løbende reparationer. Til gengæld har man udskudt altanrækværker og udvendige døre på bagtrapperne. Med hensyn til el-renovering, er disse udgifter lidt større, og derfor også skubbet lidt frem.

Det blev oplyst, at de arbejder, der skal laves især er kloakledningerne under bygningerne og regnvandsbrøndene. Der skiftes alle de knækkede ledninger, hvilket bevirker, at der også skal laves nyt belægningsarbejde. Det endelige omfang af kloakarbejderne vil blive bedømt, når tilbud er indhentet. Der vil endvidere blive opsat rottespærre på faldstammerne.

Det blev oplyst, at det er fuldt forsvarligt at udskyde altanarbejderne til 2009, da de ved en nærmere undersøgelse har vist sig, ikke at være nær så slemme som frygtet.

En andelshaver nævnte, at det var kedeligt, at arbejdet ved bagtrapperne blev udskudt, men forståeligt.

Det blev oplyst, at kloakarbejderne vil tage 4-6 måneder, men at det midterste areal i gården stadig vil kunne bruges. Arbejderne vil formentlig starte i maj 2006. Det blev endvidere oplyst, af Henrik Walsted og Ole Engelsen fra TNT, der var til stede på generalforsamlingen, at der i videst muligt omfang vil blive taget hensyn til de kloakker, der allerede er udskiftet, således at man ikke udskifter disse igen. Det kan imidlertid være nødvendigt at udskifte nogle af dem for at få korrekt fald på alle kloakker.

Bestyrelsens orientering blev taget til efterretning.

## **5. Forslag.**

- a. Forslag fra bestyrelsen om at ejendommen valuarvurderes og at bestyrelsen bemyndiges til at forhøje andelspriserne med det beløb, som ejendomsværdien ved valuarvurderingen overstiger kr. 112.000.000,-.**

---

Med hensyn til begrundelsen for forslaget blev henvist til indkaldelsen. Endvidere redegjorde Birgitte Grubbe for forskellen mellem valuarvurdering og den offentlige vurdering. Begge vurderinger er en vurdering af ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom. Imidlertid følger valuarvurderingen hurtigere markedet

og er derfor i en periode, hvor priserne er stigende, højere end den offentlige vurdering. Dertil kommer, at den offentlige vurdering typisk er lidt mere forsigtig med vurderingerne end valuarvurderingen.

En højere ejendomsværdi vil endvidere give foreningen lidt mere luft, forstået på den måde, at andelene i øjeblikket handles for et beløb, der stort set svarer til foreningens formue. Da foreningen i de kommende år skal udføre store vedligeholdelsesarbejder er der, hvis ikke ejendomsværdien stiger, være en risiko for, at det vil være nødvendigt at nedsætte andelspriserne. Vedtager man derfor en valuarvurdering, og valuarvurderingen overstiger kr. 112.000.000,-, vil der være plads til at gennemføre de store vedligeholdelsesarbejder uden risiko for at skulle nedsætte andelspriserne når arbejderne er gennemført.

Det blev oplyst, at udgiften til en valuarvurdering vil være ca. kr. 35.000,- første gang og derefter ca. kr. 20.000,- pr. år. Det blev oplyst, at hvis forslaget blev vedtaget, vil valuarvurderingen formentlig foreligge omkring 31. marts. Til den tid vil blive udsendt orientering og en liste med de nye priser, hvis forslaget vedtages.

Forslaget blev vedtaget med 48 stemmer for, 4 stemmer imod og 2, der hverken stemte for eller imod.

- b. Forslag fra bestyrelsen om at der nedsættes et udvalg til nærmere undersøgelse af mulighederne for at udnytte tagetagen, enten med nye lejligheder eller udvidelse af eksisterende 5. sals lejligheder op i tagetagen samt eventuel etablering af tagterrasse. Samtidig foreslås det, at der bevilges kr. 50.000,- til indhentelse af teknisk bistand til undersøgelserne. Udvalget skal forelægge mulighederne på næste ordinære generalforsamling. Udvalget skal bestå af 6 personer, heraf 3 fra bestyrelsen og 3 beboere valgt direkte af generalforsamlingen.**
- 

Joan Reimann forelagde forslaget. Baggrunden for forslaget er, at der i taget er et stort uudnyttet potentiale. Det blev præciseret, at forslaget i første omgang alene er et forslag om at undersøge de forskellige muligheder der er teknisk, juridisk og økonomisk. Herunder om man skal udvide de underliggende lejligheder op, bygge helt nye lejligheder og om det skal laves i form af andelslejligheder eller ejerlejligheder.

Der var en livlig debat om forslaget, hvor følgende blev nævnt:

Andelshaverne blev opfordret til at overveje om der er plads til flere personer i ejendommen, f.eks. for så vidt angår affald, plads i gården m.v.

Der blev henstillet til, at det overvejes alvorligt, om det arkitektonisk er i orden at ændre tagfladen.

Andre nævnte, at det vil tage trykket fra ventelisten, hvis der laves store lejligheder, enten helt nye store lejligheder eller de øverste lejligheder udvides.

Det blev nævnt, at der fortsat skal være pulterrum til alle lejligheder, enten på loftet eller i kælderen.

Det blev nævnt, at en udvidelse eventuelt kan finansiere andre arbejder og at det vil være en god ide at lave arbejdet, når der alligevel skal stillads op næste gang.

Det blev præciseret, at hvis forslaget bliver vedtaget, skal udvalget komme med flere løsningsmuligheder.

Efter debatten blev forslaget vedtaget med 39 stemmer for og 15 stemmer imod. Der var enighed om, at valg til udvalget skulle finde sted efter valg til bestyrelsen, jfr. nedenfor under pkt. 6.

#### **c. Forslag om ændring af vedtægternes § 14, stk. 5 om gas- og VVS syn.**

Forslaget var vedhæftet indkaldelsen som bilag 4 og vedhæftes dette referat som **bilag 2**.

Thomas Grum forelagde forslaget. Thomas Grum oplyste, at der er behov for gas-syn ved hver flytning, hvor der er gas i lejligheden. Med hensyn til VVS synet, er det kun nødvendigt nogen gange. Det blev præciseret, at VVS syn kun skal foretages af de arbejder, som andelshaverne har ansvaret for. De VVS arbejder, foreningen har ansvaret for behøver ikke at blive synet, idet foreningen har vedligeholdelsespligten.

Forslaget med denne præcisering blev vedtaget med alle stemmer for, bortset fra 1, der hverken stemte for eller imod. Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, meddelte dirigenten, at der vil blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling hvor forslaget kan vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde.

#### **d. Forslag om ændring af vedtægternes § 15 stk. 5 om frist for at gøre mangler gældende.**

Thomas Grum forelagde forslaget. Forslaget er alene et ønske om at præcisere de frister, der gælder for at gøre mangler gældende i forbindelse med flytninger.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer. Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, meddelte dirigenten, at der vil blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling hvor forslaget kan vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde.

## **6. Valg til bestyrelsen.**

Som formand for 2 år genvalgte Joan Reimann. Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgte Ida Marie Schröder, Sune Maaholm og Anders Koefoed. Som bestyrelsesmedlem for 1 år genvalgte Martin Ginnerup-Nielsen.

Som bestyrelsessuppleanter for 1 år genvalgte Birger Andersen og nyvalgte Karl Kristensen.

Bestyrelsen består herefter af følgende: Joan Reimann (formand), Ida Marie Schröder, Sune Maaholm, Anders Koefoed, Thomas Grum, Dorte Nygård og Martin Ginnerup-Nielsen.

Til udvalget til nærmere undersøgelse af mulighederne for at udbytte tagetagen blev valgt Preben Jensen, Amager Boulevard 129, 5., Niels Trzeciecki, Svinget 3, 5., og Hanne Locher, Amagerbrogade 26, 3. (Jacob Fennestad, Sasha Elmelund og Michael Larsen opnåede ikke valg).

## **7. Eventuelt.**

Andelshaverne blev opfordret til at få lavet ordentlige dørskilte og nye dørmåtter, nu da opgangene er sat i stand.

Andelshaverne blev opfordret til at være med til oprydning om efteråret i gården og i øvrigt være med til at holde orden på ejendommen.

Bestyrelsen har ikke nærmere kendskab til planerne om at ændre Svinget fra privat til offentlig vej.

Det blev oplyst at bestyrelsen/administrator først har brug for oplysning om forbedringer i lejlighederne, når lejlighederne skal sælges.

Det blev oplyst, at posthuset endnu ikke har sagt op og at de har 6 måneders opsigelse. Når opsigelsen kommer, vil foreningen forsøge genudlejning som erhverv. Bestyrelsen er af den opfattelse, at dette ikke skulle være et problem. Hvis det skulle vise sig at være et problem, vil man overveje at omdanne til boliger

Det blev oplyst, at ejendommens forsikring dækker alle skader på bygningen ved brand, mens den enkeltes indboforsikring skal dække skader på indbo.

Til slut blev bestyrelsen rost for deres store arbejde.

Intet yderligere at protokollere.

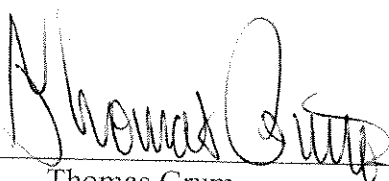
Generalforsamlingen hævet kl. 21.25.


Som dirigent:


  
\_\_\_\_\_  
Birgitte Grubbe

I bestyrelsen:

  
\_\_\_\_\_  
Joan Reimann


  
\_\_\_\_\_  
Thomas Grum

  
\_\_\_\_\_  
Ida Marie Schröder

  
\_\_\_\_\_  
Dorte Nygård

  
\_\_\_\_\_  
Sune Maaholm

  
\_\_\_\_\_  
Anders Koefoed

  
\_\_\_\_\_  
Martin Ginnerup-Nielsen