

År 2007, den 23. januar, kl. 19.00 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 47 til stede og 2 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig bortset fra til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, jfr. nærmere pkt. 5. b.

### 2. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var omdelt til andelshaverne et par dage forud for generalforsamlingen og indhæftes i dette referat som **bilag 1**.

Joan Reimann henviste til den skriftlige beretning, og oplyste supplerende følgende:

Posthuset havde desværre en meget favorabel kontrakt med hensyn til istandsættelse efter fraflytning. Foreningen har imidlertid fået et beløb på kr. 200.000,00 for de ting, som posthuset ifølge kontrakten skulle sætte i stand ved fraflytning. Dette beløb går fra de samlede udgifter foreningen får på istandsættelse.

Det blev oplyst, at en del af arbejdet, der p.t. udføres i lejemålet udføres af andelsboligforeningen og en del af lejereren. Det blev oplyst, at udgifterne til istandsættelse hurtigt bliver hentet ind ved en højere husleje. Det blev oplyst, at lejemålet skal bruges af Zanz Interiør, der handler med møbler og livsstilting. Endvidere skal de tidligere kontorlokaler benyttes som kontor for virksomheden. Det forventes, at forretningen åbner om ca. 14 dage.

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

### **3. Forelæggelse af årsregnskab for 2005/06 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.**

---

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik årsregnskabet, herunder noten vedrørende andelsprisberegningen.

Birgitte Grubbe oplyste, at SKAT har meddelt, at ejendomsværdien ved den offentlige vurdering pr. 1/10 2006, der bliver offentliggjort ca. 1/3 2007, i København vil stige med mellem 90 % og 150 %. Såfremt den offentlige vurdering kun stiger 90 %, vil der ikke være nogen stigning i A/B Sønderport i forhold til de andelspriser, der i dag er beregnet på basis af valuarvurderingen, men såfremt den offentlige vurdering stiger 150 %, vil der komme en stigning på andelspriserne, når den offentlige vurdering er kendt. Bestyrelsen og administrator vil, når vurderingen foreligger, foretage en bedømmelse af om vurderingen er korrekt, eller om den eventuelt skal påklages. Det bemærkes, at det er svært at sige, hvad vurderingen bliver på A/B Sønderport, idet der i ejendommen er temmelig meget erhverv.

Det blev i øvrigt oplyst, at andelsprisen her pr. 31/1 er forhøjet en lille smule, nemlig fra 43,00 x indskuddet til 43,50 x indskuddet. Birgitte Grubbe oplyste endvidere, at i noten vedrørende andelspriserne på de enkelte lejligheder, burde datoen 31/3 2006 være 30/9 2006.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at årsregnskabet samt forslaget til andelspriser og eventuel regulering når den offentlige vurdering forelå, var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

### **4. Forlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2006/07 til godkendelse herunder redegjorde bestyrelsen for de kommende års renoveringsarbejder.**

---

Birgitte Grubbe gennemgik budgettet, og gjorde opmærksom på, at det på side 18 nævnte likviditetsoverskud pr. 1. juli 2006 var pr. 1. oktober 2006.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at selve budgettet for det kommende år var enstemmigt godkendt.

Joan Reimann redegjorde herefter for de kommende års renoveringsarbejder. Budget I af 23/10 2006 blev omdelt og gennemgået. Da håndværkerpriserne er steget meget, og kloakkerne har vist sig at være meget dårlige, ligesom også drænet i gården bør udskiftes, er der blevet foretaget en omprioritering af, hvilke arbejder der skal udføres. I 2007 vil alene blive lavet kloak- og drænarbejder i gården. Arbejdet vil blive udbudt i løbet af ca. halvanden måned, og det forventes, at arbejderne herefter starter i uge 12 og slutter i uge 36.

Vinduesmalingen til gadeside samt reparation af facader og andre stilladskrævende arbejder, er skubbet til 2009 og 2010, hvilket anses for forsvarligt.

Istandsættelse af bagtrapperne er skudt meget langt ud. Bestyrelsen håber dog, at man i år kan få råd til at udskifte bagtrappedørene.

Med hensyn til altanerne er de usikre blevet lavet, og med hensyn til resten er det forsvarligt at udskyde yderligere renovering. Med hensyn til de altaner til gadesiden, hvor der er smuldrende murværk, er dette ved at blive undersøgt, og skal muligvis laves inden de resterende altaner til gårdsiden.

Det blev oplyst, at drænet på Amagerbrogade og den sidste del af drænet på Boulevarden stadig mangler, men at dette først skal udføres i 2011.

Det blev oplyst, at det der laves i år, er kloak og dræn i gården, og det blev bemærket, at der etableres rottespærrer, således at man forhåbentlig stort set slipper af med rotterne.

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål blev orienteringen taget til efterretning.

## **5. Forslag.**

### **a. Forelæggelse af tagboliggruppens undersøgelser samt bestyrelsens indstilling.**

---

Et par dage før generalforsamlingen var omdelt bestyrelsens indstilling, rapport fra tagudvalget med to forskellige bilag 1 samt besvarelse af kommissorium.

Sune Maaholm gennemgik i korte træk materialet. Det blev oplyst, at tagudvalget i første omgang har indhentet teknisk rapport fra TNT. Derefter har tagudvalget brugt en del tid på at foretage forskellige vurderinger og udarbejde de to bilag 1 om fordele og ulemper ved de enkelte muligheder.

Imidlertid er prisen meget høj for etablering af lejligheder og udvidelser blot i rene håndværkerudgifter. Dette skyldes til dels, at udskiftning af selve taget er meget dyr og vil koste ca. halvdelen af de samlede håndværkerudgifter.

Det er bestyrelsens og tagudvalgets forslag, at tagudvalget skal fortsætte med undersøgelser på det tidspunkt, hvor taget alligevel skal skiftes. På det tidspunkt foretages de resterende undersøgelser.

Punktet gav anledning til en del debat, hvor det blev oplyst, at der ikke er taget stilling til tagterrasser, med at der selvfølgelig ikke er noget i vejen for, at dette undersøges særskilt, blot skal man være opmærksom på, at der hvor der etableres

tagterrasse, skal taget også skiftes. Der er dog ingen planer om at arbejde videre med tagterrasser på nuværende tidspunkt.

Med hensyn til placering af pulterrum på Amager Boulevard er dette blot et forslag, fordi der skal etableres pulterrum et eller andet sted, men der er ikke noget i vejen for, at placeringen i det endelige projekt bliver et andet sted.

En del andelshavere talte for, at tagprojektet først skulle tages op igen, når der havde været afholdt en generalforsamling, der havde besluttet dette.

Bestyrelsen og tagudvalget var imidlertid af den opfattelse, at det er vigtigt at kunne starte de resterende undersøgelser, så snart man ved, at man indenfor en kort periode skal udskifte taget. Det blev oplyst, at der mangler en del undersøgelser, idet der ikke er foretaget destruktive indgreb i forbindelse med de undersøgelser, der allerede er foretaget. Der var enighed om, at de yderligere undersøgelser skal ligge indenfor et beløb på ca. kr. 50.000,00. Det blev nævnt at tagudvalget og bestyrelsen bør tage spørgsmålet op ca. 2 år før det tidspunkt, hvor taget med sikkerhed skal udskiftes, hvilket skulle være om ca. 10 år.

Forslaget med den bemærkning, at der maksimalt må bruges kr. 50.000,00 til yderligere undersøgelser, og at man påbegynder undersøgelserne senest 2 år før taget skal udskiftes, blev vedtaget med alle stemmer for, bortset fra 6 der stemte imod.

**b. Forslag fra bestyrelsen om følgende tilføjelse til vedtægternes § 13, stk. 2 litra A:**

**"Overdragelse i forbindelse med bygning af bolig eller til børn, børnebørn, søskende, forældre eller bedsteforældre kan dog tidligst ske, når andelshaveren har beboet lejligheden i 6 måneder."**

---

Birgitte Grubbe redegjorde på bestyrelsens vegne for forslaget. Forslaget er fremsat for at få en hel klar regel, således at man ikke i de enkelte tilfælde skal diskutere, om der foreligger forsøg på omgåelse. Enkelte andelshavere nævnte, at man jo ikke helt kunne undgå omgåelsesforsøg, men det var bestyrelsens opfattelse, at den foreslåede regel ville lette bestyrelsens arbejde.

Forslaget blev vedtaget med 45 stemmer for og 4 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 vil kunne vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde. Generalforsamlingen vil blive afholdt en eftermiddag på advokatkontoret.

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

Martin Ginnerup-Nielsen og Thomas Grum stillede begge op til genvalg. Derudover stillede Tanya Christensen og Hanne Locher op til bestyrelsen. Hanne Locher præsenterede sig selv, og Tanya Christensen blev præsenteret af Joan Reimann.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgte Martin Ginnerup-Nielsen og Thomas Grum og nyvalgte Tanya Christensen.

Bestyrelsen oplyste, at man fandt, at en suppleant var tilstrækkeligt, og Joan Reimann roste Birger Andersen for hans store arbejde som intern byggeteknisk konsulent for bestyrelsen.

Som suppleant for 1 år genvalgte Birger Andersen.

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

Joan Reimann benyttede lejligheden til at takke Dorte Nygård Pedersen for hendes arbejde, der altid har været præget af godt humør engagement og kreativitet.

## **7. Eventuelt.**

Birger Andersen oplyste, at han udover det byggetekniske også tog sig af trafikproblemer. Det blev oplyst, at knasten i Svinget er beregnet til opsætning af betalingsautomater, når disse skal etableres. Imidlertid er der i øjeblikket problemer med at få automaterne til at fungere. Birger Andersen opfordrede imidlertid beboerne til at prøve, om de allerede nu kan få en parkeringstilladelse.

Det blev oplyst, at der i øjeblikket er planer om at lave en parkeringshussilo nede i jorden med elevator ovre bag Cafe Under Elmene.

Bestyrelsen vil arbejde videre på at få etableret parkeringsbåse på ejendommens side af Amager Boulevard, således at man kan få natparkering på dette sted.

Med hensyn til de store vandpytter i Svinget ved skråparkeringen hænger disse formentlig sammen med nogle opgravninger, der tidligere har været foretaget vedrørende fjernvarme. Kommunen har imidlertid nu overtaget Svinget, og har haft mange forskellige planer til, hvordan Svinget kan benyttes. Imidlertid vil bestyrelsen tage problemet op med kommunen, således at der kan laves en form for afløb.

Det blev oplyst, at lydene fra "spøgelsestog" i Metroen stammer fra tog, der kører med uafbalancerede hjul. Det er derfor kun engang imellem man kan høre togene. Beboerne blev opfordret til at kontakte Metroselskabet, hvis man har noteret ned, præcis hvornår man har hørt et tog, idet Metroselskabet så formentlig kan finde toget og få hjulene afbalancerede.

Det blev oplyst, at der har været opsat nogle målemærker "censorer" for at konstatere, om selve udgravningerne til Metroen har givet sætninger i ejendommen. Dette har ikke været tilfældet.

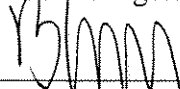
Med hensyn til rystelserne fra Metroen, ligger disse ifølge metroselskabet inden for de lovlige grænser.

Det blev oplyst, at man tidligere har undersøgt, om man kunne kræve erstatning fra tidligere ejere eller andre vedrørende de fejl, der er ved taget. Dette er ikke muligt.


Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.50.

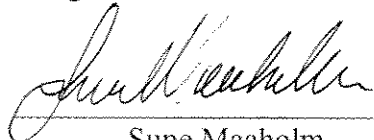
Som dirigent:

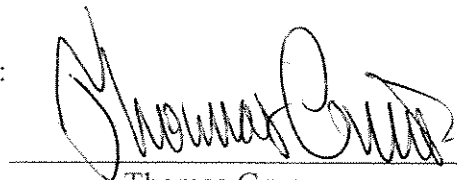
  
\_\_\_\_\_  
Birgitte Grubbe

I bestyrelsen:

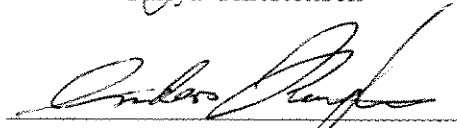
  
\_\_\_\_\_  
Joan Reimann

  
\_\_\_\_\_  
Ida Marie Schröder

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

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

  
\_\_\_\_\_  
Tanya Christensen

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

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