

Den 8. januar 2008

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

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

onsdag, den 23. januar 2008, kl. 19.30

i Amager Selskabslokaler, Markmandsgade 9-11, 2300 København S med følgende

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning. Beretningen vedhæftes som **bilag 1**.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2006/07 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2007/08 til godkendelse.

Herunder ønsker bestyrelsen følgende behandlet:

- a. Orientering om næste års renoveringsarbejder (5. etape). Det påregnes at der i 2007/08
 - renoveres/udskiftes udvendige bagtrappedøre
 - renoveres porte og gennemgange
 - foretages reparationer af kældervinduer
 - samt renoveres el så langt, som budgettet rækker
- b. Orientering om istandsættelse af gårdanlægget med nyt græs og nye legeredskaber.
- c. Orientering om opsætning af postkasser.
- d. Forslag om at der foretages analyse af problemerne med returvarmen.

5. Forslag.

Herunder stiller bestyrelsen følgende forslag:

- a. Forslag om at bestyrelsen bemyndiges til at omprioritere foreningens rentetilpasningslån til nye realkreditlån eventuelt med delvis afdragsfrihed eller renteaftale med bank, såfremt bestyrelsen finder dette fordelagtigt.
- b. Forslag om ændring af vedtægternes § 11 stk. 2 vedrørende fremleje, jf. vedhæftede **bilag 2**.
- c. Forslag om der i vedtægterne indføres ny § 13 a samt sker tilføjelse til vedtægternes § 13 stk. 2 litra B, således at der er mulighed for at flytte et værelse fra én lejlighed til en anden, jf. vedhæftede **bilag 2**. Endvidere stilles forslag om vedtagelse af regler for værelsetilkøb/-frasalg, jf. vedhæftede **bilag 3**.

6. Valg til bestyrelsen.

På valg for 2 år er formand Joan Reimann og bestyrelsesmedlemmerne Ida Marie Schrøder, Sune Maaholm og Anders Koefoed (alle er villige til genvalg).

På valg for 1 år er suppleant Birger Andersen (villig til genvalg).

7. Eventuelt.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal afleveres skriftligt til formanden senest 8 dage før generalforsamlingen.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

A/B Sønderport
Januar 2008
Bestyrelsens beretning v/ Joan Reimann
Generalforsamling 23. januar 2008

Velkommen til den 10. ordinære Generalforsamling i A/B Sønderport.

Siden sidst har vi haft 8 salg af andele heraf 4 til nye andelshavere. Vi ønsker alle nye velkommen og håber, at I er glade for jeres bolig.

Bestyrelsesarbejdet

Hovedopgaverne i året har været renovering af kloaksystemet og dræn i gården. Det kom sent i gang, men nu er det færdigt og vi kan glæde os over, at vi er på forkant med hensyn til at have et ordentligt og tæt kloaksystem og som er sikret mod rotter med rottespær, så vi undgår at få rotter ind i huset. Endvidere var det penge i overskud fra projektet til at vi også har fået repareret mursoklerne i flere kældre og kælderhalse, som var ødelagt af den omfattende fugt som de gamle dræn ikke kunne holde ude.

Gården har været meget vanskelig tilgængelig under arbejdet, og det har krævet meget disciplin af os alle sammen med cykler etc. Det synes vi er forløbet meget flot, og vi siger jer stor tak for jeres samarbejdsvilje.

Den sidste del af el-arbejderne på ejendommen er udført helt uden problemer. Det er en fornøjelse. Vi er nu køreklar til at kunne have al det elektronik, som vi efterhånden anskaffer os, uden at det giver risiko for kortslutninger. Det var et meget vigtigt arbejde at få gjort af hensyn til vores sikkerhed.

I Erhvervslejemålene har der været lidt udskiftning. Den franske bager, som bager de lækreste croissanter, så man drømmer sig til Frankrig; Chokoladebutikken, som har de lækreste flødeboller og italienske kaffe, og KRUNCH, som ser flot ud med de røde barstole og smarte indretning. Alle 3 butikker har virkelig gjort noget ud af indretningen for at gøre det delikat og indbydende. Vi har nu fået et pænt strøg og vi håber, at det vil gå godt for alle vores erhvervslejere.

Som I kan se har vi fundet det nødvendigt at bevæge os lidt i vores skiltekrav til de erhvervsdrivende, så vi ikke kun kræver, at alt skal være grønt, og at skiltepladerne skal være de små 8 kantede. Krunch ville have haft svært ved at skrive sine menuer så det kunne læses af forbipasserende, og Chokolademændens ønske om en chokoladefarvet markise var forståelig. Vi mener, at skiltningen skal hænge fornuftigt sammen, men også være moderne og med et individuelt særpræg, så de kan tiltrække deres kundesegment.

Ventelisten er stadig lang. Der står 63 på den eksterne venteliste, til gengæld sælges de fleste lejligheder til den nederste del af listen, da mange, der står højt på listen, har ændret tilbudsønsker eller helt er blevet passive.

Samarbejdet med Ejendomsadministrationen, Birgitte Grubbe og hendes folk fungerer rigtig godt og effektivt.

Vores arkivarer Susanne Winther og Inger Lilholt gør et kolossalt flot og uundværligt arbejde. Vi er dem dybt taknemmelige.

Viceværten

Jan søgte nye udfordringer og vendte tilbage til sin gamle profession som blikkenslager. Det er jo aldrig sjovt, når en som kender huset så godt som Jan gjorde det, vælger at sige op.

Vi har heldigvis fået en rigtig god mand i Jens Duus, og han kører på med krum hals. En stor opgave har været at få styr på samtlige kælderrum og døre og nøgler hertil. Det er vigtigt, at der er styr på de ting, da der i flere af rummene kan være behov for, at han skal kunne få adgang pga. de installationer, som er der. Loftet og trapperne søger han også at få os til at holde fri for affald etc., men det er en større opgave, især loftet, hvor vi stadig må konstatere, at ting bliver hensat i gangarealerne, og at rummene ikke bliver tømt ved fraflytning. Endelig er Jens i gang med at istandsætte lokalerne i kælderen, hvor han har kontor, og det tegner rigtig godt. Han tager lidt ad gangen når der er tid, og det har der ikke været meget af.

Sikkerhed

En god ting fortjener gentagelse: Vi må ikke slække på sikkerheden. Vi skal alle hjælpe til. Det er hjælp til selvhjælp. Husk derfor bl.a., at køkkendørene ikke holdes i åben blokering, ikke at hensætte ting på trappe og loftsgange og hold øje med vore røgalarmer. Når de piver, skal de have nyt batteri. Sig det til Jens.

Gårdenlægget

Som vi har orienteret om i Sønderport NYT, så har vi fået nye planter efter renoveringen. De er betalt af budgettet til renoveringen. Vi har også fået flere cykelstativer, så vi vil opfordre til at de bliver benyttet. Vi vil snart sætte en operation "gamle cykler ud af gården" i gang, så vi får ryddet omkring beplantningen, hvor tilsyneladende herreløse cykler har fundet deres hvile.

Vi har sat automatisk dørmæk på gårdtoiletterne, da dørene ikke kan tåle at stå åbne i regnvejr. Vi har også lagt fliser ind på toiletterne, da det er lettere at renholde.

Gården bliver jo brugt rigtig meget og flittigt af alle de mange børn. Vi lavede lidt statistik i et Sønderport NYT og det er overvældende så mange børn vi har. Det skal der være plads til, og vi skal også sørge for, at de har nogle ordentlige legebetingelser. Det bliver vores store projekt i 2008.

Sommerfesten

Hyggeligt var det og det holdt tørt. Preben Asmilds hjembragte vin fra Frankrig var rigtig god og de hjemmebagte kager var suveræne. Det er en god måde at møde mange som vi til daglig hilser på, men måske aldrig har fået rigtigt talt med.

www.sonderport.dk

Vi håber, at mange stadig har fornøjelse af vores hjemmeside og vores trådløse internet. Vi er nu 60 tilmeldte til vores netværk. Peter Søndergaard, Martin Ginnerup-Nielsen og Thomas Grum gør en utrolig flot og stor indsats.

På trods af dette, har flere desværre oplevet dårlige modtageforhold i løbet af år 2007. Udvalget har forsøgt at afdække og løse problemerne vedr. dette, men det viser sig vanskeligere end først antaget. Muligvis skyldes problemerne interferens med andre trådløse netværk, hvilket der desværre ikke kan gøres noget ved, men muligvis er det helt andre årsager. Udvalget arbejder naturligvis videre på at løse problemerne, men der er selvfølgelig også en grænse for det tidsforbrug, der kan bruges på det. Måske er tiden blot løbet fra vores trådløse løsning – der også hele tiden har været tænkt som en midlertidig løsning – og udvalget har da også brugt en del tid på at undersøge alternative internetløsninger til vores forening.

Forslag om ændring af vedtægternes § 11 stk. 2 vedrørende fremleje til:

”(11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig uden grund i 1 år. En andelshaver er berettiget til at fremleje eller -låne sin bolig med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode på normalt 3 år. Hvis man har haft sin lejlighed fremlejet, skal man bo yderligere 1 år i foreningen for at kunne fremleje igen. Fremleje kan ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde såsom svigtende salg. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.”

Forslag til ny § 13 a i vedtægterne:

”(13.a.1) Såfremt en andelshaver uden i øvrigt at ville fraflytte ejendommen ønsker at sælge et eller flere værelser til naboledigheden kan dette godkendes, under forudsætning af at frasalget/tilkøbet kan godkendes af kommunen og at de af generalforsamlingen fastsatte regler overholdes. Udgiften til opmuring, ændring af el, varme m.v. betales af den andelshaver der tilkøber værelset.”

I vedtægternes § 13 stk. 2 litra B foreslås følgende tilføjet:

”Såfremt en naboandelshaver ønsker at tilkøbe et værelse er dette muligt efter samme regler som gælder i § 13 a. Retten til at tilkøbe et værelse går forud for at lejligheden tilbydes til den interne venteliste.”

Regler for værelsetilkøb/-frasalg efter vedtægternes § 13 a.

1. Begge lejligheder skal efter sammenlægningen fremstå harmoniske.
2. Der kan alene tilkøbes værelser fra lejligheder på samme etage.
3. Finansieringen af alle ændringer påhviler som udgangspunkt køber og betragtes ved videresalg som en forbedring. De arbejder, der skal udføres, er opmuring samt deling af el og varme.
4. Boligafgift for det tilkøbte værelse betales fra overtagelsesdagen (ikke fra færdiggørelsesdagen).
5. Det påhviler køber at få færdiggjort arbejderne på begge sider af den nye skillevæg samt få opdelt el og varme inden 3 måneder fra overtagelsesdagen. Bestyrelsen kan give dispensation herfor i særlige tilfælde.