

År 2008, den 23. 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 under punkt 5 ville blive behandlet de indkomne forslag, som andelshaverne var gjort bekendt med ved cirkulæreskrivelse af 18. januar 2008.

Dirigenten oplyste, at ud af 107 andelshavere var 43 til stede og 12 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig bortset fra til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, jfr. nærmere pkt. 5. b g 5.c.

2. Bestyrelsens beretning.

Joan Reimann aflagde på bestyrelsens vegne beretning. Beretningen var vedhæftet indkaldelsen som bilag 1 og vedhæftes dette referat som **bilag 1**.

Joan Reimann oplyste supplerende følgende foranlediget af skriftlige spørgsmål til bestyrelsen fra Hanne Locher:

- Det kan oplyses, at varmemesteren Jens Duus påser, at der ikke står paller uden for forretningerne. Enkelte af de små forretninger har lidt svært ved at få bortskaffet pallerne, idet de er afhængige af, at der kommer en bil og henter dem. Imidlertid bliver der holdt øje med problemet, og det bliver påtalt, hvis pallerne ikke fjernes hurtigt.
- Bestyrelsen er enig i, at der ifølge husordenen og brandvedtægterne ikke må stå ting på loftsgange og tørrelofter. Endvidere skal loftsrums tømme ved fraflytning. Bestyrelsen vil stramme op på disse forhold, således at ting der står på tørrelofter og loftsgange, bliver fjernet, og således at det kontrolleres i forbindelse med flytninger, at loftsrummene bliver tømt.
- Foreningen er i gang med en cykeloprydning. Der skal være sat mærker på alle cykler, der ikke må fjernes, senest med udgangen af 8. I uge 9 vil de ikke mærkede cykler blive bortfjernet.

Der var herefter enkelte spørgsmål til beretningen. Det blev oplyst, at vaske-
rummene ifølge servitutterne ikke må bruges til andet end vaskerum.

Det blev oplyst, at foreningen i øjeblikket sørger for udskiftning af batterier i
røgalarmerne, men ikke har en systematisk afprøvning. Bestyrelsen vil overveje,
om man ikke kan lave et system, hvor røgalarmerne systematisk afprøves. Der
vil blive skrevet nærmere herom i Sønderport Nyt. I øvrigt er andelshaverne vel-
komne til selv at afprøve røgalarmerne.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at beretningen var enstemmigt god-
kendt med alle stemmer.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2006/07 og eventuel revisionsberet- ning samt godkendelse af årsregnskabet.

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik årsregnskabet, herunder andelsprisbereg-
ningen.

Det blev oplyst, at a conto beløbene vedrørende de store renoveringsarbejder
etape 2, 3 og 4 er a conto beløb, idet byggeregnskab først er udarbejdet for så
vidt angår etape 2 og 3 i november måned 2007, og der er derfor nogle restudgif-
ter på begge disse etaper, som kommer med i regnskabet for 2007/08 jfr. budget-
tet.

Der var herefter nogen debat vedrørende andelspriserne. Det blev oplyst, at der
ikke generelt ikke er problem med at sælge lejlighederne, men at lejlighederne
ikke længere sælges til den interne liste, og at der er flere på den eksterne liste,
der står som passive.

Vilhelm Niemann foreslog efter debatten, at man undlod at forhøje andelspriser-
ne pr. 31/1 2008, men i stedet fortsatte med priserne pr. 30/9 2007 indtil næste
ordinære generalforsamling. Dette forslag blev sat til afstemning. Forslaget blev
forkastet, idet 18 stemte for, 34 stemte imod, og 3 hverken stemte for eller imod.
Herefter var bestyrelsens forslag til ny andelspris pr. 31/1 2008 på 48,75 x ind-
skuddet vedtaget.

Dirigenten konstaterede herefter, at selve regnskabet var enstemmigt godkendt
med alle stemmer.

4. Forlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2007/08 til godkendelse.

Birgitte Grubbe gennemgik selve drifts- og likviditetsbudgettet. I den forbindelse gjorde Birgitte Grubbe opmærksom på, at vandafgifterne i København er steget voldsomt, således at det budgetterede beløb til skatter og afgifter muligvis er ca. kr. 100.000,- for lavt.

4.a. Orientering om næste års renoveringsarbejder (5. etape).

Joan Reimann redegjorde for planerne for næste års renoveringsarbejder. De arbejder, der påtænkes udført i 2007/08 er renovering og udskiftning af udvendige bagtrappedøre, renovering af porte og gennemgange, reparation af kældervinduer samt renovering af el-installationer.

Joan Reimann oplyste, at de udvendige bagtrappedøre, porte m.v. trænger meget til istandsættelse, men ellers trænger bestyrelsen til et roligt år, hvor man kan få gårdanlægget til at fungere, således at det kan bruges i sommeren 2008. Da der i det kommende år kun skal udføres mindre arbejder, forventer bestyrelsen at kunne klare dette uden teknisk rådgiver. Derefter vil man gå i gang med større arbejder igen efter næste års generalforsamling. Orienteringen blev taget til efterretning.

4.b. Orientering om istandsættelse af gårdanlægget med nyt græs og nye legeredskaber.

Joan Reimann orienterede om istandsættelse af gårdanlægget. Bestyrelsen vil nedsætte et nyt hurtigt arbejdende legepladsudvalg, således at legepladsen kan blive renoveret i løbet af få måneder med henblik på, at gårdanlægget er klar til udlægning af rullegræs i april-maj måned. Tanya fra bestyrelsen samt Alice vil stå for legepladsudvalget, og opfordrer andre der gerne vil være med til at melde sig hurtigst muligt til Tanya.

Der vil ikke blive tale om de store ændringer, idet der fortsat skal være plads til andre end legende børn. Der skal således også være plads til at kunne sidde i haven. Det er planen at prøve at få flyttet fodboldspillet, så det ikke ødelægger græs m.v. Endvidere er det planen at lave et "parkeringsområde" til legetøj med overdækning, således at børnene og deres forældre har et sted at sætte de ting hen, når de rydder op.

Det blev nævnt, at større ændringer skal godkendes af kommunen, men bestyrelsen oplyste, at der ikke bliver tale om større ændringer i haveanlægget. Det blev endvidere nævnt, at husordenen allerede har regler om boldspil, men at disse ikke overholdes. Birger Andersen gjorde opmærksom på, at der findes mange gode

steder, hvor de større børn kan lege, f.eks. på volden, Prags Boulevard og andre steder.

Orienteringen blev herefter taget til efterretning.

4. c. Orientering om opsætning af postkasser.

Joan Reimann orienterede om postkasserne. Det blev oplyst, at der ikke er genopsat opslagstavler, fordi der er kommet kravet om opsætning af postkasser. Postkasserne skal opsættes inden den 31/12 2009, men bestyrelsen foreslår, at man får det lavet i god tid inden da.

Et eksempel på hvorledes postkasserne kommer til at se ud, var medtaget på generalforsamlingen. Det blev oplyst, at man foroven vil slutte med en skrå plade, således at der ikke kan henlægges aviser, reklamer eller andet der.

Birger Andersen oplyste yderligere, at bestyrelsen sammen med varmemesteren har indhentet tilbud, og at varmemesteren sammen med leverandøren har talt op, hvor mange postkasser, der skal være i hver opgang, og fundet en løsning, der passer til den enkelte opgang.

Der vil blive mulighed for at opsætte postvæsenets røde etiket "Nej tak til reklamer" og gratisavisernes grønne etiket. Birger Andersen oplyste, at når postkasserne er opsat, vil der komme en skriftlig orientering ud til alle andelshaverne om, hvilke muligheder der er for tilvalg og fravalg af reklamer og gratisaviser, og hvorledes man i øvrigt skal forholde sig i den anledning. Det blev oplyst, at bestyrelsen behandler en ansøgning fra Nyhedsavisen om at få nøgle til opgangene.

En enkelt andelshaver gjorde opmærksom på, postkassen er for lille til aviser. Bestyrelsen oplyste, at man har overvejet størrelsen nøje sammen med leverandøren, og at størrelsen skulle være den bedste, der kan fås til denne ejendom. Bestyrelsen vil overveje nærmere hvad man kan gøre med hensyn til aviserne og det affald, der givetvis kommer. Der vil blive udsendt nærmere orientering herom, når postkasserne bliver opsat.

Orienteringen blev taget til efterretning.

4.d. Forslag om at der foretages analyse af problemerne med returvarmen.

Joan Reimann oplyste, at man gerne vil kunne spare penge på varmeregnskabet, ved at have en lavere returtemperatur og man ønsker derfor, at der afsættes pen-

ge til at få foretaget den nødvendige analyse. Dette gav ikke anledning til bemærkninger.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget fortsat.

Herefter gjorde Joan Reimann opmærksom på, at der netop er blevet konstateret et kraftigt angreb af skimmelsvamp i VVS-butikken. VVS-butikken er på 240 m², og udbedringen vil koste 400.000,- - 500.000,- kr., der skal afholdes inden VVS-butikken kan udlejes igen.

Det blev oplyst, at de kakerlakker, der har været, er fjernet. Ses der imidlertid kakerlakker igen, skal varmemesteren/bestyrelsen straks have besked.

Det blev oplyst, at bestyrelsen ikke har planer om at stille forslag om at VVS-butikken eller bilskolen skal benyttes til fælleslokaler, hvis de bliver ledige. Foreningens økonomi har brug for de lejeindtægter, der er fra både VVS-butikken og bilskolen.

Det blev bemærket, at med stigningerne i vandafgifter og udgifterne til udbedring af skimmelsvamp er foreningens likviditetsreserve opbrugt.

Med disse bemærkninger blev budgettet, incl. forslaget om at der foretages analyse af problemet med returvarme, enstemmigt godkendt med alle stemmer.

5. Forslag.

- a. Forslag fra bestyrelsen om at bestyrelsen bemyndiges til at omprioritere foreningens rentetilpasningslån til nye realkreditlån, eventuel med delvis afdragsfrihed eller renteaftale med bank, såfremt bestyrelsen finder dette fordelagtigt.**
-

Birgitte Grubbe og Sune Maaholm redegjorde for forslaget. Det blev oplyst, at der ikke er planer om at foretage omprioritering nu, men bestyrelsen vil gerne have mulighed for at agere, hvis man pludselig mener, at der er behov for det. I så fald vil det være uheldigt først at skulle forelægge det for en generalforsamling, idet chancen så kan være forpasset.

Der var en kort debat om forslaget, hvor det blev præciseret, at bestyrelsen bemyndiges til sammen med administratoren at foretage omprioriteringen og at bemyndigelsen i første omgang gælder frem til næste ordinære generalforsamling. Med disse præciseringer blev forslaget enstemmigt vedtaget med alle stemmer.

b. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 11 stk. 2 vedrørende fremleje.

Forslaget var vedhæftet indkaldelsen som bilag 2.

Birgitte Grubbe forelagde forslaget. Det blev præciseret, at man ikke kan lægge de 1 og 3 år sammen til i alt 4 år. Der var derfor enighed om at tilføje efter 3 år: "Der kan højst fremlejes 3 år i træk".

Med denne ændring blev forslaget vedtaget enstemmigt med alle stemmer. Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, meddelte dirigenten, at forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde. Forslaget i dets endelige udformning er vedhæftet dette referat som **bilag 2**.

- c. Forslag om at 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 en lejlighed til en anden. Endvidere stilles forslag om vedtagelse af regler for værelsestilkøb/frasalg.**
- d. Forslag fra Hanne Locher om at der i regler for værelsestilkøb/frasalg tilføjes følgende punkt: "Pris for tilkøbt areal udregnes ud fra den af generalforsamlingen fastlagte andelsværdi beregnet pr. m²."**
-

Forslagene var vedhæftet indkaldelsen som bilag 2 og 3.

Joan Reimann forelagde forslagene. Forelæggelsen er vedhæftet dette referat som **bilag 4**.

Herefter var der en livlig debat om forslaget. Det blev nævnt, at det er lidt tilfældigt, om man har en nabo, man har mulighed for at købe et værelse fra eller sælge et værelse til. Det blev bekræftet, at det er tilfældigt, ligesom det er tilfældigt, om en andelshaver får mulighed for at bytte med en ude fra byen, eller har nær familie man ønsker at overdrage til. Imidlertid er det under alle omstændigheder en fordel også for de indtegnede på ventelisten, at der kommer en bedre fordeling af lejligheder, idet dette vil mindske presset på ventelisterne.

Der blev spurgt om, hvem der skal afgøre, om en lejlighed er harmonisk. Det er i princippet bestyrelsen, eventuelt sammen med administrator, og selvfølgelig under hensyn til kommunens regler. Hvis en andelshaver ikke er tilfreds med bestyrelsens afgørelse, kan vedkommende i sidste ende få spørgsmålet behandlet af en generalforsamling.

Der blev spurgt om, hvordan man undgår omgåelse, om man eventuelt skulle have en regel om, at en lejlighed der har frasolgt et værelse, først kan stilles til salg efter en vis periode. Imidlertid vil sådanne regler kunne være urimelige i andre situationer. Såfremt der skulle opstå omgåelsessituationer, vil man jo i sidste ende kunne få en dom for, at der er tale om omgåelse, hvilket vil medføre, at den andelshaver, der har fået tillagt værelset må afgive dette igen og betale omkostningerne ved reetablering.

Det blev præciseret, at al ombygning og flytning af værelser skal godkendes af både bestyrelsen og kommunen, og at der, hvis der skal gennembyrdes bærende vægge, skal foretages beregninger og søges egentlig byggetilladelse.

Det blev oplyst, at man formentlig kan få tilladelse også på tværs af nuværende matrikelskel og brandmure, blot matriklerne er sammenlagt. Bestyrelsen har derfor søgt om at få matriklerne sammenlagt for ikke at få problemer af denne grund. Det blev oplyst, at der så vidt bestyrelsen ved er 10 lejligheder, der i årenes løb har flyttet værelser. Det blev endvidere oplyst, at andelsboligforeningen inden for de sidste par år har haft 3 henvendelser om flytning af værelser.

Efter debatten blev forslaget til en ny § 13 litra a i vedtægterne sat til afstemning. Forslaget blev vedtaget med 53 stemmer for og 2 stemmer imod. Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, meddelte dirigenten, at forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde. Det blev oplyst, at den ekstraordinære generalforsamling vil blive afholdt en sen eftermiddag på advokatkontoret.

Herefter var der en kort debat om reglerne for værelsestilkøb/frasalg. Der var enighed om at føje et nyt punkt 4 ind, hvor det angives, at arbejdet skal udføres efter gældende love og regler, og skal godkendes af kommunen. Endvidere var der enighed om, at tilføje Internet, telefon m.v. i punkt 3.

Med hensyn til Hanne Lochers forslag om prisen var der enighed om, at det var unødvendigt at føje dette ind. Andelsprisen for de pågældende værelser vil altid være arealprisen i den lejlighed hvor frasalget sker fra. Beregningen beregnes både forholdsmæssigt af indskud og forholdsmæssigt af andelspris. Forholdsmæssigt indskud tillægges det oprindelige indskud i den lejlighed, værelset tillægges og fratrækkes i indskuddet i den lejlighed hvor værelset frasælges. Der var derfor ingen grund til at tilføje dette. Det blev i øvrigt bemærket, at reglerne for værelsestilkøb/frasalg til enhver tid kan ændres med simpelt flertal, og bestyrelsen vil i løbet af det kommende år arbejde videre med reglerne og vil, hvis der er behov for det, fremsætte forslag om mere specificerede regler til næste generalforsamling. Reglerne med de ovenfor nævnte rettelser blev enstemmigt vedtaget med alle stemmer, jfr. vedhæftede **bilag 2 og 3**.

Herefter var der en kort debat om forslaget til ny § 13 stk. 2 litra b. Bestyrelsen oplyste, at man egentlig er imod forslaget, idet dette vil give store praktiske problemer, og måske ikke er rimeligt overfor de, der er indtegnede på ventelisterne.

Der var en kort debat, hvor det blev overvejet, om man i stedet kunne indføre bestemmelsen efter litra b, men også dette vil give anledning til problemer. Hovedproblemet, hvis man tilføjer bestemmelsen efter litra b, vil være, hvorledes der sker finansiering af det beløb, som sælger har krav på at få for den resterende del af lejligheden, indtil den nødvendige ombygning er foretaget, og restlejligheden kan sælges.

Forslaget blev forkastet, idet ingen stemte for og resten hverken stemte for eller imod.

e. Forslag fra Joan Reimann om at der som 3. punktum tilføjes følgende til vedtægternes § 13 stk. 2 litra c "Søskende som begge er skrevet op på den eksterne venteliste, kan bytte plads.

Det blev indledningsvis oplyst, at der ikke er tale om en tilføjelse til vedtægterne, men om en ændring i ventelistereglerne.

Endvidere gjorde Joan Reimann opmærksom på, at forslaget er lidt forklert formuleret, idet to søskende der er opskrevet på ventelisten, vil være opskrevet af to forskellige andelshavere. Joan Reimann har derfor ændret forslaget til et forslag om, at andelshaveren kan bytte et af sine børn indtegnet på den eksterne venteliste ud med et andet af andelshaverens børn.

Der var en livlig debat om forslaget, hvor der blandt andet blev spurgt om, hvem der er børn af andelshaveren, herunder om stedbørn, papbørn og andre vil være omfattet. Da det efter debatten var klart, at der var nogen uklarheder i forslaget, trak Joan Reimann forslaget. Samtidig blev ventelisteudvalget anmodet om at se på problemet og så vidt mulig fremkommet med et forslag til løsning af de mere oplagte problemer snarest.

f. Forslag fra Internetudvalget om kabling til og etablering af bredbånd. Etableringsudgiften kr. 677.000,- foreslås dækket af foreningens likviditetsoverskud. Samtidig foreslås det, at bestyrelsen bemyndiges til at forhøje boligafgiften med maksimalt kr. 50,- pr. md. Derudover skal der betales et indmeldelsesgebyr på kr. 700,-, pris for eget udstyr ca. kr. 500 – 700 samt en månedlig betaling for Internet på ca. kr. 100,- pr. md. ved 60 tilmeldte brugere.

Indledningsvis gjorde Birgitte Grubbe opmærksom på, at etableringsudgiften må finansieres ved optagelse af lån, idet foreningens likviditetsoverskud er opbrugt til stigende vandudgifter og udbedring af skimmelsvamp jfr. pkt. 4. Dette betyder samtidig, at boligafgiften må forhøjes med 1 % (hvilket i gennemsnit svarer til kr. 50,- pr. måned).

Martin Ginnerup-Nielsen og Peter forelagde forslaget, og henviste til bilag til cirkulæreskrivelsen.

Peter og Martin oplyste, at de fortsat gerne vil stå for bredbåndet og administrationen heraf. Der var nogen debat om forslaget. Der blev blandt andet spurgt, hvornår bredbåndet ville være etableret, hvis det vedtages. Det blev oplyst, at dette skulle være i april eller maj.

Det blev endvidere oplyst, at problemerne i forhold til terrorlovgivningen er løst.

Forslaget om fælles kabling til bredbånd samt optagelse af det nødvendige lån stort kr. 677.000,- samt forhøjelse af boligafgiften med 1 % pr. 1. maj 2008 blev vedtaget med 51 stemmer for, 1 stemme imod og 3 der hverken stemte for eller imod.

6. Valg til bestyrelsen.

Som formand for 2 år genvalgte Joan Reimann.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgte Ida Marie Schrøder, Sune Maaholm og Anders Koefoed.

Som suppleant for 1 år genvalgte Birger Andersen.

Alle blev valgt uden modkandidater.

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

7. Eventuelt.

Der var intet til behandling under eventuelt.

Intet yderligere at protokollere.

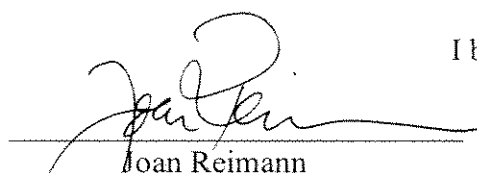
Generalforsamlingen hævet kl. 23.10.

Som dirigent:

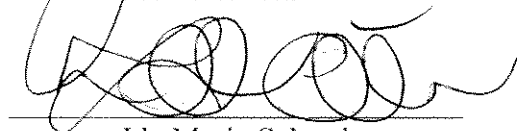


Birgitte Grubbe

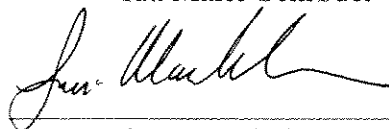
I bestyrelsen:



Joan Reimann



Ida Marie Schrøder



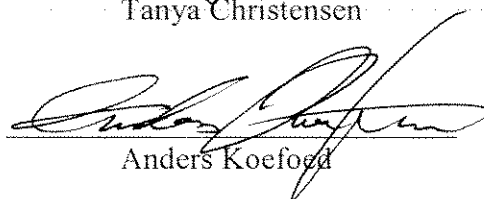
Sune Maaholm



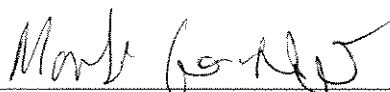
Thomas Grum



Tanya Christensen



Anders Koefoed



Martin Ginnerup-Nielsen

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, som er sikret mod rotter med rottespær, så vi undgår at få rotter ind i huset. Endvidere var der 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 tre 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 ottekantede. Krunch ville have haft svært ved at skrive sine menuer, så det kunne læses af forbipasserende, og Chokolademandens 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.

Viceværten påser, at butikkerne ikke har paller etc. stående.

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.

Viceværtten

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. Lofter og trapperne søger han også at få os til at holde fri for affald etc., men det er en større opgave, især lofterne, hvor vi stadig må konstatere, at ting bliver hensat i gangarealerne, og at rummene ikke bliver tømt ved fraflytning. Det står i papirerne, at de skal og at de ellers vil blive tømt for deres regning. Det vil vi stramme op på. Vi vil ligeledes stramme op på, at folk ikke bruger tørreloftet til pulterrum. Der vil blive sat skilt på døren og viceværtten vil tjekke loftet og fjerne eventuelle ting. 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.

Gårdanlægget

Som vi har orienteret om i Sønderport NYT, så har vi fået nye planter efter reoveringen. De er betalt af budgettet til reoveringen. 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 starter nu og i uge 9 skal alle cykler i gården være mærket, hvorefter de herreløse bliver fjernet.

Vi har sat automatisk dørsmæk 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. Der kan højst fremlejes 3 år i træk. 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 fremlejageren 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.”

Forkeastet!

Vedtaget 1. gang 23. januar 2008

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, Internet, telefon m.v.
4. Arbejdet skal udføres efter gældende love og regler, og skal godkendes af kommunen.
5. Boligafgift for det tilkøbte værelse betales fra overtagelsesdagen (ikke fra færdiggørelsesdagen).
6. 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.

Tilkøb/frasalg af værelser

- Der havde været nogle konkrete forespørgelser, som bestyrelsen havde været positive overfor, men som gik i vasken fordi naboerne ikke var interesseret. Pia og Michael i nr 18 om et værelser fra tandlægen(i forbindelse med salget) og Sascha og Sune i nr. 20.
- Der kom en forespørgsel Ida-Marie i svinget 3, og naboen var med på det. Bestyrelsen henvendte sig derfor til Grubbe, og Grubbe foreslog, at vi sendte en cirkulæreskrivelse ud, som vi så gjorde den 9. marts for at høre om der var indvendinger mod at tillade det. Planen var, at hvis der var indsigelser, ville vi forelægge det for GF. Der kom indsigelser, og vi skrev derfor i A/B S nyt nr. 62, at vi ville forelægge spørgsmålet for GF.
- Indsigelserne gik i hovedsagen på forslag nr. 2 i cirkulæreskrivelsen om tilkøb i forbindelse med salg af naboledigheden. Det forslag er gengivet i indkaldelsen til GF, som tilføjelsen til § 13 stk.2. litra B. Begrundelsen for modstanden var, at det påvirker den interne venteliste, således som vi også havde skrevet i cirkulæreskrivelsen. Bestyrelsen kan også se mange andre betænkeligheder ved det forslag, såsom hvem afholder udgiften...

Bestyrelsen vil derfor foreslå, at vi koncentrerer drøftelsen om forslag til ny §13 a om tilkøb/frasalg mellem 2 naboer.

- Ejendommens lejligheder var oprindeligt disponeret således, at man kunne opfylde en lejers behov, dvs. man kunne reducere og forøge de fleste lejemål med et rum. Henrik påpeger dog, at det ikke alle steder vil være hensigtsmæssigt pga f.eks. lydproblemer, skæve fordelinger. Det er derfor, at vi i reglerne nævner som pkt.1 at begge lejligheder efter sammenlægningen skal fremstå harmonisk.
- Eksempler: Fru Bjørn, Nr 20(ikke harmonisk pga karm ej isolering etc., 5.sal i nr. 20. dårlig isolering, ~~Bjergers lejlighed?~~
- Dele tegninger rundt.

129 4 var / Jonna Sv / Sv

Hvorfor er det en god idé:

- Vi har rigtig mange mellemstore lejligheder(42 – 4 rums)
- Vi vil kunne lave flere 5 rums lejligheder(som vi har 26 af)
- Vi vil kunne lave flere 6 rums lejligheder(som vi har 12 af i dag)
- Vi har rigtig mange familier, især børnefamilierne, som gerne vil have en større lejlighed, typisk 5 eller 6 rums.
- Vi har også ældre som har mellemstore lejligheder som gerne vil have en mindre lejlighed. Dem har vi set bytte sig ud af ejendommen.

- Det vil mindske presset på den interne venteliste til de større lejligheder, fordi nogen kan få sin større lejlighed ved at købe værelse af naboen.
- Det kan betyde, at vi kan undgå at folk bytter sig ud af ejendommen.
- De involverede lejligheder sparer penge: De som ønsker en mindre lejlighed undgår flytteudgift og flyttebesvær og får billigere boligafgift. De som ønsker en større lejlighed får kun en mindre udgift med at betale for flytning af væg, isolering el-installation, sammenlignet med hvad det vil koste at flytte.
- Vi vil få flere 3 rums lejligheder (i dag har vi 12), hvilket kan tilgodese de unge – vores børn – som ikke har råd til de dyre lejligheder.

Den interne venteliste er allerede i dag ikke den eneste vej til en lejlighed:

- man kan bytte internt,
- man kan bytte eksternt,
- sælge til søskende, børn, børnebørn.

Med forslaget vil vi kunne få det overordnede ønske opfyldt for langt flere af jer, nemlig at få en større lejlighed uden at skulle vente i årevis og måske først få tilbuddet når børnene flytter hjemmefra.

Og for dem som ønsker en mindre lejlighed: at kunne gøre det uden at skulle ud i en egentlig flytning.

~~© 2000-2001 CELEXIS PAPER~~