

Den 22. december 2008

## **ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

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

**onsdag, den 21. januar 2009, 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 2007/08 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Herunder stiller bestyrelsen forslag om, at såfremt den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2008 (der offentliggøres den 1. marts 2009) eller ny valuarvurdering bliver mindre end kr. 220.400.000,-, nedsættes andelspriserne således, at der fortsat er en margin mellem foreningens regulerede formue, og det andelene handles til på kr. 7.000.000,-.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2008/09 til godkendelse.

Det kan oplyses, at det forventes at 6. etape renovering omfatter maling af vinduer mod Boulevarden, renovering af 2 udvendige elevatorer samt renovering af altaner og rækværk til gårdsiden.

## 5. Forslag.

Herunder stiller bestyrelsen følgende forslag:

- a) Forslag om ændring af vedtægternes § 6 stk. 3 vedrørende pant og udlæg, jfr. vedhæftede **bilag 2**.
- b) Forslag om tilføjelse af ny § 13 stk. 3 til vedtægterne med retningslinjer for hvad der skal ske hvis en lejlighed ikke kan sælges til maksimal lovlig pris, jf. vedhæftede **bilag 2**.
- c) Drøftelse af henvendelse fra Sonofon om tilladelse til opsætning af mobilantenne på ejendommen mod at Sonofon betaler leje på kr. 30.000,- årligt samt beslutning herom.
- d) Forslag om ændring af ventelistereglerne. (Nærmere følger inden generalforsamlingen).

## 6. Valg til bestyrelsen.

På valg for 2 år er Thomas Grum, Martin Ginnerup-Nielsen og Tanya Christensen (alle villige til genvalg).

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

## 7. Eventuelt.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal afleveres skriftligt til formanden senest 8 dage før generalforsamlingen, det vil sige senest 13. januar 2009 kl. 20.00.

Hvis De ikke selv kan møde op på generalforsamling og give Deres mening til kende, er De velkommen til at benytte den vedlagte fuldmagt.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen

## **F U L D M A G T**

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 21. januar 2009, kl. 19.30.

København, den \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Lejl. nr. \_\_\_\_\_

De bedes huske på, at hver andelshaver kun kan have én fuldmagt.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen

# Bilag 1

A/B Sønderport  
Januar 2007  
Bestyrelsens beretning v/ Joan Reimann  
Generalforsamling 21. januar 2009

Velkommen til den 11. ordinære Generalforsamling i A/B Sønderport.

Siden sidst har vi haft en del overdragelser og salg. Vi ønsker alle nye velkommen og håber, at I er glade for deres bolig.

## **Bestyrelsesarbejdet**

Bestyrelsen holder bestyrelsesmøder onsdag aften hver 3. uge, samt håndterer mange emner pr. mail i perioden mellem bestyrelsesmøderne. Det fungerer godt og effektivt.

Hovedopgaverne i året har været udskiftning køkkendøre samt ikke mindst reovering af legeområdet og pålægning af nyt græs – og det i tørketiden, men hvem kunne vide det. Det er virkelig en stor forskønnelse og til stor fornøjelse for alle de herlige unger! Stor tak til Legepladsudvalget, som bestod af Sascha Elmelund, Alice Søndergaard, Eng Agger, Rasmus Mariager og Tanya Christensen.

Endvidere har arbejdet med indførelse af fibernet været en stor opgave, som desværre er kommet til at fylde mere, end vi havde troet, at den ville. Vi håber, at I bliver glade for resultatet, når det kommer. Fibernetudvalget bestående af Peter Søndergaard, Martin Ginnerup-Nielsen og har ydet en flot og energisk indsats.

Vi har fået sat postkasser op i alle opgange, så vi allerede nu overholder de kommende lovgivningskrav på området. De skrå tag tjener det formål at undgå, at der bliver lagt reklamer og andet uønsket post på postkasser. Det er af hensyn til vores sikkerhed.

Der har været en del overdragelser og salg af andele, men bestyrelsesmedlemmerne er så effektive og dygtige, at det forløber perfekt og afvikles uden problemer.

Der har været lidt udskiftning i erhvervslejemålene og desværre på samme tid. Det har dog ikke medført huslejetab for os (bortset fra VVS-kælderen). Vi håber på at have nye lejere til de tomme lejemål meget snart. Det vil dog være nødvendigt at opdele det store lejemål på hjørnet Amagerbrogade/Svinget, idet vores ejendomsmægler mener, at det er alt for stort at kunne leje ud i den nuværende finansielle situation. Vi har lejere på hånden til de 2 opdelte lejemål. Vi vil orientere mere herom på Generalforsamlingen. Vi prioriterer meget højt at få nogle stabile og længerevarende lejere.

Lejemålet i kælderen i Svinget 1, hvor VVS-en holdt til, har vi fået rensset for skimmelsvamp og i øvrigt måtte bekoste en del på, før det overhovedet var forsvarligt at leje ud igen, således at der ikke kan opstå skimmelsvamp igen. Vi har derfor sat radiatorer op, malet det som måtte males for at bevare den nødvendige udluftning, samt sat noget baggrundsbelysning op.

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

Vores arkivar Susanne Winther gør et kolossalt flot og uundværligt arbejde. Vi er hende dybt taknemmelig.

Endelig har alle i bestyrelsen ydet en meget stor, engageret og kvalificeret indsats i året.

### ***Løbende sager***

Vi har desværre haft en del vandskader i det forløbne år, både hos beboerne og i kældrene.

Vi har derfor købt en affugter, så vi ikke hver gang skal ud at leje en. Det er vigtigt, at I lytter til Jens' anbefalinger om hvor længe affugteren bør stå og køre, for at der ikke dannes skimmelsvamp. Det er også meget vigtigt at holde øje med installationerne, så vandskader undgås eller minimeres mest muligt.

Vi har desværre haft en del indbrud i løbet af året, og meget tyder på at vores mellemgangsdøre, især den til Amagerbrogade bliver flittigt benyttet som flugtvej. Vi har derfor besluttet at få sat døre til mellemgangene på gårdsiden, tilsvarende den vi har ved banken. Endvidere vil der blive sat lås på.

### ***Sommerfesten***

I august havde vi vores årlige gårdfest... i silende regn, men hvad gør det, når der er mange kreative folk, som kan sørge for tørvejr og god mad og vin, så humøret fejlede ikke noget. Husket bliver især ungerne som sørgede flittigt for at vi voksne havde mad og især drikke i glassene.

**Forslag om ændring af vedtægternes § 6 stk. 3 vedrørende pant og udlæg til:**

"Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i Andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til Andelsboligforeningslovens § 4 a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer m.v."

**Forslag om tilføjelse af ny § 13 stk. 3 til vedtægterne om fortrinsret til at overtage andel og lejlighed:**

---

"Såfremt der ikke kan findes en køber til den maksimalt lovlige pris i henhold til vedtægternes § 14, eller sælger ønsker at sælge andelen under maksimal lovlig pris til personer, der ikke er nævnt i § 13 stk. 2 litra a, skal den køber, der ønsker at købe til en lavere pris, være bundet af sit tilbud i 10 arbejdsdage, såfremt nedsættelsen af prisen er mere end 10 % af den maksimale lovlige pris excl. løssøre. De indtegnede på ventelisterne efter § 13 stk. 2 litra b og c skal herefter tilbydes andelen igen til den pris, som sælger har kunnet opnå til anden side med en acceptfrist, der udløber dagen før købers vedståelsesfrist udløber."

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.