

År 2009, den 21. 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 16. januar 2009.

Dirigenten oplyste, at ud af 107 andelshavere var 31 til stede og 7 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig bortset fra til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, jfr. nærmere pkt. 5. a og 5. b.

## **2. Bestyrelsens beretning.**

Joan Reimann aflagde på bestyrelsens vegne beretning, og henviste til den skriftlige beretning, som var vedhæftet indkaldelsen som bilag 1, og vedhæftes dette referat som **bilag 1**.

Supplerende oplyste Joan Reimann følgende:

- Opslagstavlerne er ikke blevet hængt op i opgangene endnu, idet man ville vente, indtil postkasserne var opsat. Der kommer snarest nye opslagstavler, men nogen steder bliver de nok noget mindre end de tidligere.
- Der har været to interesserede lejere til Zanz's tidligere lejemål. Fodterapeuter er fortsat interesseret i at leje den bagerste del af lokalerne ud mod Svinget på ca. 67 m<sup>2</sup>. Ejendomsmægleren har oplyst, at det er nemmere at leje lidt mindre butiksljemål ud end de meget store.
- Med hensyn til loftsrummene arbejder bestyrelsen på at få afmærket samtlige loftsrum, således at man kan se, hvem der har hvilke rum, og om der er nogen, der har flere rum. De rum, der ikke bliver afmærket, vil derefter blive tømt, og man vil også se, om man ikke kan få tømt tørrelofterne, således at disse igen kan bruges til det oprindelige formål. Eventuelt vil man finde andre rum, til de der på nuværende tidspunkt benytter tørrelofterne. Der henvises i øvrigt til sidste nummer af Sønderport Nyt.
- Det har længe været et ønske at få porten istandsat. Man har imidlertid af-

ventet, at de store projekter var færdige. Porten vil blive lavet i løbet af foråret.

- Birger Andersen oplyste supplerende, at fibernettet har været et stort arbejde for Martin Ginnerup Nielsen og Peter Søndergaard. Med hensyn til opkrævninger vil der blive opkrævet de nye beløb for Fibernet fra 1/2, og der vil ske engangsopkrævninger hos de, der skal betale ekstrabeløb pr. 1/3. Det blev oplyst, at der i øjeblikket er 61 tilmeldte til fibernettet.
- Både Birger Andersen og Lars Romby, (der bor over porten), undrede sig over, at bestyrelsens flertal har besluttet ikke at foretage isolering af portloftet. Bestyrelsen oplyste, at man mener, at det er for dyrt at bruge ca. kr. 50.000,- på isolering af portloftet. Der var imidlertid enighed om, at bestyrelsen ser nærmere på spørgsmålet, idet det var Lars Rombys opfattelse, at man, da man oprindeligt vedtog vedligeholdelsesplanen, havde nævnt, at der med i denne var isolering af portloftet. Bestyrelsen vil afklare dette nærmere med Lars Romby efter generalforsamlingen.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

3. **Forelæggelse af årsregnskab for 2007/08 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet. Herunder stillede bestyrelsen forslag om, at såfremt den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2008 (der offentliggøres ca. 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.**
- 

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik årsregnskabet, herunder forslaget vedrørende andelspriser. Det blev oplyst, at det forventes, at den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2008 bliver lavere end den tidligere vurdering på kr. 217.000.000. Foreningens valuar har oplyst, at hun ikke på nuværende tidspunkt kan vurdere ejendommens værdi højere end de 217.000.000. Derfor er der ikke foretaget valuarvurdering i år. Hvis den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2008 imidlertid bliver mindre end kr. 217.000.000, vil foreningen få foretaget en fornyet valuarvurdering, og først regulere andelspriserne endeligt, når man kender den nye valuarvurdering. Andelshaverne vil blive orienteret, når man kender resultatet af den offentlige vurdering og en eventuel nu valuarvurdering.

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

#### **4. Forlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2008/09 til godkendelse.**

Birgitte Grubbe gennemgik forslaget til drifts- og likviditetsbudget. Det blev oplyst, at de arbejder der skal laves på 6. etape, er maling af vinduer og reparation af facade mod Boulevarden samt renovering og rækværk på altaner ligeledes mod Boulevarden (ikke mod gårdsiden) samt renovering af to udvendige elevatorer. Det er tanken, at lave facaderenoveringen med vinduer, facade, altaner m.v., startende på Boulevardsiden og så langt, der er penge i denne etape.

Birgitte Grubbe oplyste, at erhvervslejen muligvis bliver lidt mindre end budgetteret, da det i øjeblikket ikke er så nemt at udleje erhvervene. Med hensyn til prioritetsydelse blev det oplyst, at refinansieringen pr. 31/12 2008 har givet et bedre resultat end forventet, da budgettet blev udarbejdet. Prioritetsydelse i det kommende år vil derfor være kr. 164.000,- lavere end budgetteret. Der er endvidere en besparelse på selve ejendomsskatten, men der er varslet en ukendt forhøjelse af vandafgiften, således at de samlede udgifter til ejendomsskatter og afgifter kan blive større end budgetteret.

Birger Andersen nævnte, at man bør glæde sig over, at Nordea er ved at bygge om, hvilket må betyde, at de ikke har tanker om at opsige lejemålet, og foreningen har derfor en sikker indtægt her.

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

#### **5. Forslag.**

##### **a. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 6 stk. 3 vedrørende pant og udlæg.**

Forslaget ved vedhæftet indkaldelsen som bilag 2 og vedhæftes ligeledes dette referat som **bilag 2**.

Advokat Birgitte Grubbe redegjorde for forslaget. Forslaget er fremsat for at præcisere indholdet i § 6 stk. 3, således at ordlyden også omfatter gebyr for adkomst-erklæringer vedrørende udlæg og anden retsforfølgning, således som man hele tiden har forventet, at det gjorde. Imidlertid har en Østre Landsretsdom fastslået, at den tidligere formulering ikke dækker retsforfølgning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget 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 det kan vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde. Generalforsamlingen vil blive afholdt en eftermiddag på advokatkontoret.

**b. Forslag fra bestyrelsen 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.**

---

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

Bestyrelsen oplyste, at man endnu ikke har haft lejligheder, der ikke kunne sælges til maksimalprisen.

Forslaget fremsættes for at spare bestyrelsen arbejde, hvis priserne alene nedsættes med under 10 %. Nedsættes priserne med mere end 10 %, skal bestyrelsen tilbage og spørge ventelisterne, om de er interesserede i at overtage til den lavere pris.

Lars Romby foreslog, at man i stedet for den foreslåede ændring, i stedet foreslog at man vedtog, at hvis man ikke kunne sælge til maksimal lovlig pris, orienterede man alle på ventelisterne om, at andelene var i frit salg, således at de pågældende selv kunne byde. Bestyrelsen oplyste, at man ikke umiddelbart var interesseret i en sådan løsning, og at man ikke mente, at det stillede forslag gav bestyrelsen så meget arbejde, at man ikke kunne overkomme det. Lars Romby frafaldt herefter ændringsforslaget, men bestyrelsen lovede at overveje, om man hellere ville have denne løsning og eventuelt trække forslaget, hvis også Thomas Grum, der er den, der står for ventelisterne, synes det er en bedre ide, at gøre som foreslået af Lars Romby.

Bestyrelsen oplyste i øvrigt, at man vil spørge de indtegnede på ventelisterne første gang, de får lejligheden tilbudt, om de er interesserede i at få et nyt tilbud, hvis prisen nedsættes med mere end 10 %.

Forslaget blev herefter vedtaget med alle stemmer bortset fra 2, der hverken stemte for eller 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. Generalforsamlingen vil blive afholdt en eftermiddag på advokatkontoret.

**c. Drøftelse af henvendelser fra Sonofon om tilladelse til opsætning af mobilantenne på ejendommen mod at Sonofon betaler leje på kr. 30.000,- årligt samt beslutning herom.**

---

Joan Reimann og Birger Andersen forelagde forslaget. Der blev vist plancher om, hvordan en sådan mobilantenne ser ud.

Der er især 2 problemer i forbindelse med opsætning af mobilantenne. For det første er det et spørgsmål, om der er strålingsfare. I den forbindelse eksisterer der

en pjece, som er blevet udleveret til interesserede andelshavere, og som alle andelshavere kan rekvirere hos bestyrelsen. Af denne pjece fremgår det, at der med den ønskede placering ikke er nogen strålingsfare for beboerne.

En andelshaver oplyste her supplerende, at der var et forskningsprojekt, der fastslog, at der ikke skulle være strålingsfare fra antennerne, og at den største strålingsfare i øvrigt var fra egen mobiltelefon, hvis man var meget langt fra en mast.

Med hensyn til æstetikken skal kommunen godkende placeringen og bestyrelsen kan også stille krav til udseende og placering, således at mindst muligt placeres over tag. Firmaet der lejer, skal betale alle udgifter ved opsætningen og forstærkning af tag samt etablering af rum under tag. Birgitte Grubbe oplyste, at man normalt kan få en noget højere leje, op til 40.000,- - 50.000,- kr., men at man under alle omstændigheder er bundet af kontrakten i 10 år.

Efter nogen debat blev det vedtaget med 34 stemmer for og 4 stemmer imod at bemyndige bestyrelsen til at indgå aftale med Sonofon, hvis de finder, at det er forsvarligt.

#### **d. Forslag om ændring af ventelistereglerne.**

Joan Reimann oplyste, at man ikke havde nået at udarbejde et egentligt forslag, og at forslaget derfor blev trukket. I øvrigt ville forslaget gå ud på, at man skulle kunne skrive 2 op på ventelisten i stedet for som nu 1, for at få lidt flere indtegnede nu, hvor der er lidt problemer med at finde købere.

#### **e. Forslag fra Vibeke Tang om flytning af legehus.**

Vibeke Tang forelagde forslaget, og henviste til det skriftlige forslag. Forslaget går ud på at flytte legehuset fra den nuværende placering til hjørnet ved siden af sandkassen. Der var debat om forslaget. Herunder nævnte en andelshaver, at det ville være dejligt, hvis pensionisterne kunne få et "pensionisthjørne" nede ved bøgehækken. Bestyrelsen lovede at se på dette.

Forslaget om flytning af legehuset blev vedtaget med 23 stemmer for, 3 stemmer imod og 12 der hverken stemte for eller imod.

#### **f. Forslag fra Birger Andersen om forbedring af fællesfaciliteterne.**

Forslaget var vedhæftet indkaldelsen som bilag 4 og vedhæftes dette referat som bilag 3.

Birger Andersen forelagde forslaget, og henviste til det skriftlige forslag. I den forbindelse gjorde han opmærksom på, at det var en enestående mulighed for foreningen havde, idet der ikke er mange af foreningens lokaler, der vil være egnet til beboerlokaler.

Joan Reimann oplyste, at bestyrelsen er enig i, at det vil være rart med nogle fælleslokaler, og man er meget positiv overfor at etablere fællesfaciliteter i kælderen. Derimod er foreningen imod, at man bruger de lokaler, der kan lejes ud til beboerlokaler. Det konkrete forslag om at bruge 100 m<sup>2</sup> af Zanz's lejemål vil koste en manglende lejeindtægt på kr. 120.000,- om året, hvortil kommer etableringsudgifter, bl.a. til lydisolering.

Andelshaveren, der har lejlighed over det pågældende lokale, udtrykte bekymring for den støj, der kunne være, hvis lokalet blev benyttet som festlokale, bl.a. når folk ryger på gaden. Bestyrelsen var enig i, at der kunne være støjproblemer, og at man jo kendte disse fra PC Cafeen.

Birger Andersen gjorde opmærksom på, at der ikke var noget forslag om en bestemt anvendelse af lokalerne, og at disse kunne bruges til meget andet end festlokaler.

Efter en længere debat blev forslaget om at bruge 100 m<sup>2</sup> af Zanz's tidligere lokale til beboerlokale forkastet, idet 7 stemte for, 28 stemte imod og 3 hverken stemte for eller imod.

#### **g. 5 forslag fra Hanne Locher.**

---

##### **1. Forslag fra Hanne Locher var et spørgsmål vedrørende opslagstavler.**

Forslaget var besvaret under beretningen.

##### **3. Forslag fra Hanne Locher var et forslag om et kælderrum til fælles værksted.**

Hanne Locher forelagde forslaget. Tanken er at lave et rum til fælles værksted. Hanne Locher nævnte 2 steder, hvor der kunne være et rum. Bestyrelsen oplyste, at man er positiv overfor forslaget, og at man mener, man enten kan benytte et af de to rum, som Hanne Locher nævnte, eller et helt tredje rum.

Hanne Locher og bestyrelsen var enig i, at de lokaler, der skal benyttes til værksted, blot bliver sat i stand og indrettet med lys, nøgle, bord måske drejebænk samt kroge til ophæng for en samlet udgift på maksimalt kr. 5.000,-.

Forslaget blev vedtaget med 33 stemmer for, 2 stemmer imod og 3 der hverken stemte for eller imod.

#### **4. Forslag fra Hanne Locher var et forslag om at lave vaskekælder.**

Hanne Locher forelagde forslaget. Forslaget er et forslag om at etablere en vaskekælder for de 8-10 små lejligheder, alene med en vaskemaskine og en tørretumbler. Det er ikke tanken, at der skal etableres et betalingssystem, men at brugerne skal betale et fast beløb. Der var enighed om, at hvis forslaget blev vedtaget, var det under forudsætning af, at der er et reelt behov blandt de mulige brugere. Endvidere skal der laves nogle regler for brugen af vaskeriet. Den maksimale pris for indretning skulle være ca. kr. 30.000,-.

Forslaget blev vedtaget med 22 stemmer for, 7 stemmer imod og 6 der hverken stemte for eller imod.

#### **2. Forslag for Hanne Locher var et forslag om en mailliste over alle i ejendommen.**

Hanne Locher forelagde forslaget. Der var nogen debat om, hvordan en mailliste kunne blive offentliggjort internt i foreningen, og om der overhovedet var et behov for en fælles mailliste udover kommunikationen via opslag og Sønderport Nyt.

Forslaget blev forkastet, idet 4 stemte for, 14 stemte imod og resten hverken stemte for eller imod.

#### **5. Forslag fra Hanne Locher med spørgsmål vedrørende loftsrum.**

Forslaget var besvaret under beretningen.

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

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

Som suppleant for 1 år valgtes Barbara Bonnesen Bertelsen.

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.

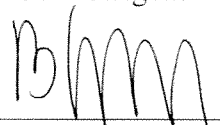
## 7. Eventuelt.

Der var intet til behandling under eventuelt.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 22.00.


Som dirigent:



---


Birgitte Grubbe

I bestyrelsen:



---

Joan Reimann



---

Thomas Grum



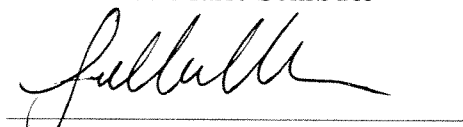
---

Ida Marie Schrøder



---

Tanya Christensen



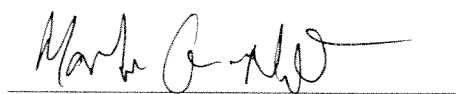
---

Sune Maaholm



---

Anders Koefoed



---

Martin Ginnerup-Nielsen



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. løsøre. 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.

Vedtaget 1. gang 21. januar 2009.