

År 2010, den 20. januar, kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Sønderport i beboerhuset Jemtelandsgade 3. 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, der var omdelt til andelshaverne 14. januar 2010.

Dirigenten oplyste, at ud af 108 andelshavere var 31 til stede og 8 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig bortset fra til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, jfr. nærmere pkt. 5 d.

2. Bestyrelsens beretning.

Joan Reimann henviste til den skriftlige beretning, der var udsendt den 14. januar, og som vedhæftes dette referat som **bilag 1**.

Der var herefter debat, hvorunder blev nævnt følgende:

- ”Overdækningen” til kælderens Amager Boulevard 131 er i så dårlig stand, at den skal udskiftes.
- Det blev oplyst, at det i øjeblikket er svært at sælge lejlighederne, og at en andelshaver har trukket sit salg tilbage. Der er stort set ingen interesserede kandidater på ventelisterne. Dette betyder, at sælger selv finder en køber, enten i eget netværk eller via ejendomsmægler. Der er i årets løb solgt ca. 5 lejligheder. Der er stort set blevet handlet til prisen, bortset fra at der i en enkelt lejlighed kun er medtaget forbedringer til den halve værdi.
- Det blev bekræftet, at bankerne i øjeblikket er en hæmsko i forbindelse med salgene.
- Med hensyn til viceværtens telefonnummer, står det i Sønderport Nyt og på hjemmesiden. Bestyrelsen vil imidlertid skrive det i Sønderport Nyt igen samt sætte opslag i opgangene og på kontoret.
- Det blev nævnt, at der ligger nogle juletræsfødder, som bør smides ud, og at der endvidere er problem med affald ved nr. 18.

- Beboerne blev opfordret til at tage reklamerne med op og smide dem ud. Også erhvervslejerne skal huskes på dette.
- Der blev spurgt om, hvad det betød, når man i beretningen skrev om en begrænsning af udgifterne til renholdelse. Bestyrelsen oplyste, at dette betyder, at der med Ørestadens Ejendomsservice, som er startet 1/11 2009, er aftalt faste opgaver og en fast pris på kr. 14.000,- + moms pr. måned. Dette betyder, dels at der er variable arbejdstider, dels at de forhåbentlig kan løfte andre mindre vedligeholdelsesarbejder billigere, end hvis man skal tilkalde fremmede håndværkere.
- En andelshaver henstillede kraftigt til alle andelshavere om at deltage i fællesskabet og fællesarbejdet. Bestyrelsen blev opfordret til at stille forslag til næste generalforsamling om eventuel betaling af bod for manglende deltagelse i fællesarbejde for at skubbe gang i værdidebatten.
- Eva Kondrup oplyste, at hun havde opfordret beboerne adskillige gange til at henvende sig vedrørende haven. Bestyrelsen vil se nærmere på muligheden for at give en anden adgang til redskabsskuret, selvom der var udleveret 6 nøgler.
- Der blev stillet spørgsmål vedr. evt. vaskeri for de små lejligheder og efterlyst lidt mere orientering om værkstedet og havearbejde.

Herefter blev beretningen sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2008/09 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Advokat Birgitte Grubbe gennemgik årsregnskabet og henledte opmærksomheden på, at der på den ordinære drift har været et overskud før afdrag på kr. 1.276.395 og efter afdrag et lille underskud på kr. 73.883.

Endvidere blev gjort opmærksom på, at rentetilpasningslånene alle er med afdrag, og at renten ved refinansieringen i december 2009 er blevet 2,7527 %, 2,67 % og 2,76 % på 3 af de 4 rentetilpasningslån.

Endvidere blev det nævnt, at man fastholder en andelspris på 48,75 x indskuddet, idet der herefter er en margin mellem det andelene handles til og foreningens formue på ca. kr. 6.000.000.

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

4. **Forlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2009/10 til godkendelse. Herunder stillede bestyrelsen forslag om, at der som større arbejder i 2010 laves facadearbejder inkl. maling af vinduer i Svinget og på Amagerbrogade for kr. 2.700.000, repareres halvdelen af lyskasserne for kr. 300.000, laves tv-inspektion af samt mindre reparationsarbejder på kloakken for kr. 250.000 og males dør og laves inddækning af de udvendige elevatorer for kr. 275.000. I alt inkl. omkostninger m.v., anslået kr. 4.000.000. Beløbet foreslås finansieret med kr. 1.000.000 fra ordinær drift, kr. 1.000.000 fra likviditetsoverskuddet og optagelse af realkreditlån som 30-årigt kontantlån med afdrag stort kr. 2.000.000.**
-

Birgitte Grubbe gennemgik selve budgettet. Med hensyn til lejeindtægterne fra erhverv, er lejeindtægten budgetteret forholdsvis forsigtigt, idet der i øjeblikket er problemer med genudlejning af erhvervslejemålene, ligesom det har været nødvendigt i enkelte tilfælde at nedsætte lejen midlertidigt for at holde på lejerne. Det blev i den forbindelse oplyst, at de fleste af erhvervslejemålene automatisk reguleres hvert år, normalt med en indeksregulering. Når der derfor alene budgetteres kr. 3.200.000, er der i hvert fald delvist taget højde for risikoen for manglende lejeindtægter.

Med hensyn til prioritetsydelse blev der stillet spørgsmål ved, om der i budgettet var taget højde for rentetilpasningen pr. 1/1 2010. Det kan oplyses, at der er taget højde for rentetilpasningen, således at prioritetsydelse er budgetteret korrekt for det kommende år. Det er muligt, at afdragsdelen er en smule større end budgetteret, men den samlede prioritetsydelse er korrekt budgetteret.

Med hensyn til andre foreningsudgifter er der i budgettet medtaget et beløb til betaling af ejendomsmægler, annonceudgifter og lignende vedrørende udlejning af erhvervslejemål.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at selve budgettet, bortset fra forslagene om større arbejder, var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

Joan Reimann orienterede herefter **om forslaget om større arbejder i 2010**. Med hensyn til facadearbejderne er dette en fortsættelse af det facadearbejde, der er udført i 2009.

Med hensyn til lyskasserne skal nogle nedlægges og nogle skal repareres. Dette er et nødvendigt arbejde for at forhindre fugt i kælderen.

Tv-inspektion af kloakker er Tv-inspektion af de kloakker, der ikke tidligere er repareret/udskiftet. Det drejer sig om Amagerbrogade, spidsen af Svinget og Amager Boulevard. I den forbindelse skal tagvandsnedløbsbrøndene renses.

Med hensyn til elevatorer skal døren til den udvendige elevator i nr. 20 repareres og males, således at masonitpladen ikke bliver opfugtet, og derved giver elevatorstop med deraf følgende store udgifter.

Derudover vil bestyrelsen undersøge om det kan være hensigtsmæssigt at få inddækket alle 3 udvendige elevatorer, så ledninger ikke blæser rundt i stormvejr, og således at der ikke er de stadige problemer med stop på elevatoren.

Bestyrelsen ønsker i det kommende år blot at undersøge, hvad der skal gøres, således at omkostninger og gener kan undgås. Det blev i øvrigt oplyst, at de 275.000 kun dækker arbejdet ved døren på elevatoren i nr. 20 samt inddækning af 1 elevator.

Der var en livlig debat om forslagene til større arbejder. Det blev oplyst, at det problem der har været ved bankens tagedløb er blevet repareret. Årsagen til problemerne var en vejreparation, der på en eller anden måde havde fået ødelagt afløbet videre ud i kloakken. Dette er repareret nu.

Det blev præciseret, at nogle lyskasser vil blive sløjftet, og andre vil blive repareret.

Det blev nævnt, at forslaget ikke medfører huslejestigning, og at der i øvrigt ikke er vedtaget flere huslejestigninger. Hvis huslejen derfor skal stige igen, kræver det beslutning på en generalforsamling. Der er således ikke nogen automatisk huslejestigning hvert år, men da de fleste udgifter stiger, kan der godt komme forslag om en stigning i huslejen næste år.

Det blev nævnt, at alle elevatorers udvendige træværk, herunder især dørparti, bør males.

Efter debatten var der enighed om, at den endelige beslutning om hvad der bør gøres ved elevatorerne med hensyn til inddækning udskydes indtil næste generalforsamling. Bestyrelsen skal undersøge spørgsmålet nærmere med henblik på at fremsætte endeligt forslag til næste generalforsamling. Det er derimod i orden at optage et lån, der også omfatter de 275.000 kr., der er foreslået brugt til elevatorer.

Birgitte Grubbe gjorde i øvrigt opmærksom på, at det vil være nødvendigt at optage et kontantlån stort kr. 2,2 mill. for at dække alle de foreslåede udgifter.

Bestyrelsens forslag, med den ændring at det lån der optages, skal være på kr. 2,2 mill., og med den ændring at endelig beslutning vedrørende inddækning og/eller maling af elevatorerne udskydes til næste generalforsamling, blev vedtaget med alle stemmer.

5. Forslag.

a. Spørgsmål vedrørende altaner til gårdsiden.

Joan Reimann oplyste, at bestyrelsen nu vil få lavet en altaninspektion og i den forbindelse gerne vil have afklaret, om der, hvis der skal ske altanudskiftning til gårdsiden, er interesse for at få større altaner.

Der blev stillet spørgsmål ved, hvorfor altanerne overhovedet skal undersøges, idet der for en del år siden er lavet en renovering af altanerne.

Det blev oplyst, at den pågældende renovering vist nok er foretaget i 1980'erne, og den coating der dengang blev lavet, muligvis ikke er god nok. Dertil kommer, at der er temmelig store revner i en del af altanerne. Derfor bør disse gås efter og eventuelt repareres, inden jernene bliver angrebet.

Der blev spurgt, om de lejligheder der ikke har altaner til gården, kan få altaner, hvis man i øvrigt skal udskifte de øvrige altaner til større. Flere andelshavere udtalte, at en ændring af altanerne, herunder både til større altaner og opsætning af flere altaner, ikke æstetisk var en god ide.

Det blev præciseret, at det er meget usikkert, om der skal foretages reparation, omfanget af en reparation eller udskiftning. Alt dette skal undersøges. Spørgsmålet er blot, om der er interesse for, hvis der skal udskiftes altaner, så samtidig at undersøge muligheden for større altaner og eventuelt flere altaner.

Ved en afstemning var 20 for at undersøge mulighederne for større og flere altaner og 14 imod og var hverken for det ene eller det andet.

b. Forslag om opsætning af mobilantenne.

Joan Reimann forelagde forslaget.

Bestyrelsen har på baggrund af beslutning fra sidste års generalforsamling gennem året undersøgt mulighederne for opsætning af mobilantenne. Sonofon/Telenor har fremsendt udkast til kontrakt, men bestyrelsen har valgt ikke at indgå kontrakten, da der er flere, der har udtrykt betænkelighed. Bestyrelsen har derfor ønsket spørgsmålet behandlet på en ny generalforsamling.

Birger Andersen har foretaget et stort arbejde og undersøgt og forhandlet med firmaet. Der er en kontrakt, hvorefter foreningen kan få en leje på kr. 40.000 årligt med en 10-årig binding, og antennen opsættes over Amagerbrogade 18 mod gårdsiden.

Der var debat om forslaget, hvorunder flere påpegede, de problemer der ville være med opsætning af antenne både det æstetiske, det uafklarede forhold vedrørende eventuel strålingsfare, problemer med støjgener m.v. Det blev præciseret, at der bor en børnefamilie lige ved siden af det sted, hvor antennen skal opsættes, og disse er utrygge ved opsætningen, idet en sådan antenne af Kræftens Bekæmpelse ikke anbefales opsat over børnehaver. Der var enighed om, at man ikke kender langtidsvirkningen.

Forslaget blev forkastet, idet 2 stemte for, 28 stemte imod og 9 hverken stemte for eller imod.

c. Forslag fra Bina Byron og Rasmus Mariager om en drøftelse af anvendelsesformål i erhvervslejemål generelt og en konkret drøftelse af spørgsmålet om tilladelse til virksomheder med madproduktion i det ledige lejemål på Amagerbrogade.

Rasmus Mariager oplyste, at han ønskede en debat om Krunch's lejemål som reaktion på de spørgsmål, de har været i Sønderport Nyt om eventuelt at udleje lejemålet, enten til kebabben eller Emmerys. Det blev nævnt, at alle de madproducerende lejemål på en eller anden måde giver anledning til problemer. Dette gælder både kebabben, bageriet, bodegaen og vinbaren. Der er problemer med madlugt og støj. Det er derfor Rasmus Mariagers opfattelse, at man ikke bør udleje til mere madproduktion. Det blev nævnt, at man ikke bør lave om på de begrænsninger, man tidligere har vedtaget på generalforsamlingen. Endelig blev nævnt, at en udlejning til Emmerys vil give en konkurrence med bageren.

Birgitte Grubbe gjorde opmærksom på, at der kun ville blive udlejet til Emmerys, hvis bageren giver samtykke.

Joan Reimann gjorde opmærksom på, at med de erhvervslejemål foreningen har er det typisk madproducerende virksomheder, der er interesseret i de store lejemål. Der er i øjeblikket store udlejningsproblemer og store omkostninger ved udlejning. Såfremt der sker udlejning til madvirksomhed (f.eks. kebabben), vil foreningen stille krav om udsugning over tag og toilet inde, bedre køkken m.v. I øvrigt prøver bestyrelsen at styre problemerne med støj og lugt. Bestyrelsen er interesseret i at få gode og stabile lejere.

Der var en livlig debat om spørgsmålet, og det blev fra flere andelshaveres side præciseret, at man ikke bør leje ud til madproducerende virksomheder, men må have råd til det lejetab det medfører, indtil udlejningsmarkedet vender igen. Det blev oplyst, at den manglende leje på Krunch er på kr. 150.000 årligt. Andre andelshavere fandt, at det var i orden at udleje til madproducerende virksomheder, dog med skrappe krav mht lugt og støj. Der var en debat for og imod de aktuelle kandidater Kebabben/Emmerys.

Herefter blev spørgsmålet om, hvorvidt der må udlejes til madproducerende virksom i Krunch's lejemål sat til afstemning.

17 stemte for at der må udlejes til madproducerende virksomhed i Krunch, 10 stemte imod og 11 stemte hverken for eller imod.

Herefter må der udlejes til madproduktion i Krunch's tidligere lejemål, men bestyrelsen lovede, at man vil stille skrappe krav med hensyn til at holde dørene lukkede, effektiv udsugning, krav om at der ikke spilles musik, smides affald ud om natten m.v.

d. Forslag fra Barbara Bonnesen om tilføjelse af nyt § 3 stk. 2 i vedtægterne.

Forslaget var udsendt den 14. januar 2010.

Birgitte Grubbe redegjorde for forslaget, og oplyste, at det reelt er et forslag udarbejdet af advokatkontoret, men fremsat af Barbara Bonnesen, da spørgsmålet ikke kunne nå at blive forelagt bestyrelsen.

Birgitte Grubbe oplyste, at der var indkommet ændringsforslag til forslaget fra Thomas Gønge, der imidlertid ikke var til stede på generalforsamlingen.

Birgitte Grubbe oplyste, at begrundelsen for fremsættelse af forslaget er, at det igennem de sidste par måneder, er blevet vanskeligere og vanskeligere for købere af andelsboliger at få lån i pengeinstitut. Dette hænger bl.a. sammen med, at banker og SKAT, ikke har mulighed for at overtage andelslejlighederne på tvangsauktion, idet de ikke kan opfylde kravet i vedtægterne om, at andelshaverne skal bebo lejlighederne. ABF og Finansrådet har allerede i 2005 rettet henvendelse til Justitsministeriet og Erhvervs- og byggestyrelsen om problemet, og har nu igen rettet henvendelse til økonomi- og erhvervsministeren om problemet. Indtil problemet forhåbentlig bliver løst ved en lovændring, foreslår Birgitte Grubbe, at foreningerne vedtager en tilføjelse til vedtægterne, således at der vedtægtsmæssigt skabes mulighed for, at de ufyldte panthavere kan overtage lejlighederne på tvangsauktion.

Thomas Gønge havde dels foreslået en række tekniske ændringer, som efter Birgitte Grubbes opfattelse ikke var realitetsændringer, men alene ville ændre på vedtægternes normale måde at være formuleret på. Det blev i den forbindelse bemærket, at det forslag som er fremsat, er i overensstemmelse med det som ABF foreslår som ændring til deres standardvedtægt. Denne del af ændringsforslaget kunne Birgitte Grubbe derfor ikke anbefale.

Birgitte Grubbe var imidlertid enig med Thomas Gønge i, at man nok, af hensyn til forskellen på en juridisk person og en fysisk person, burde foretage en lille ændring i forslaget. Birgitte Grubbe foreslog, at man startede forslaget med at skrive ”Uanset kravet i stk. 1 om beboelse eller indflytning, kan som andelshaver endvidere med bestyrelsens

Birgitte Grubbe gjorde endvidere opmærksom på, at Thomas Gønge havde foreslået, at den nye § 3 stk. 2 ikke skulle kunne ændres uden samtykke fra alle andelshaveres panthavere og andelshavere, der er optaget som medlemmer i henhold til den nye bestemmelse.

Birgitte Grubbe oplyste, at hun var enig i, at det stillede forslag ville give bankerne en sikkerhed for, at den foreslåede bestemmelse i § 3 stk. 2 ikke senere blev ændret.

På den anden side ville en sådan bestemmelse betyde, at man reelt aldrig ville kunne ændre i § 3 stk. 2, idet det ikke praktisk ville være muligt, at få samtykke fra samtlige andelshaveres pant- og udlægshavere. Dette ville betyde, at hvis der kommer lov-

forslag om spørgsmålet, hvad der muligvis gør, vil man reelt ikke kunne slette bestemmelsen igen, ligesom man ikke vil kunne foretage ændringer i bestemmelsen, hvis det i øvrigt findes formålstjenligt. Birgitte Grubbe frarådede derfor, at man vedtog dette ændringsforslag.

Ændringsforslaget om at forslaget ikke skulle kunne ændres uden samtykke blev forkastet, idet ingen stemte for.

Forslag til ændret § 3 stk. 2 med den af Birgitte Grubbe foreslåede ændring blev herefter vedtaget enstemmigt med alle stemmer. Et eksemplar af det således vedtagne vedhæftes dette referat som **bilag 2**.

Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, gjorde dirigenten opmærksom på, at forslaget vil blive behandlet på en ekstraordinær generalforsamling, hvor det kan vedtages med 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde. Generalforsamlingen bliver afholdt en eftermiddag på advokatkontoret.

6. Valg til bestyrelsen.

Som formand for 2 år genvalgte Joan Reimann.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgte Sune Maaholm, Barbara Bonnesen Bertelsen og Anders Koefoed.

Som suppleant for 1 år valgte Nicolai Skovlund Petterson.

Alle blev valgt uden modkandidater.

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

7. Eventuelt.

Der var stor ros til bestyrelsen.

I anledning af husets jubilæum ville Alice meget gerne have indhentet information om husets historie, således at denne kan lægges på hjemmesiden. Andelshavere der har materiale, der kan være af interesse, bedes henvende sig til Alice eller bestyrelsen.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 22.30.

Som dirigent:

Birgitte Grubbe

I bestyrelsen:

Joan Reimann

Thomas Grum

Barbara Bonnesen Bertelsen

Tanya Christensen

Sune Maaholm

Anders Koefoed

Martin Ginnerup-Nielsen