

Til andelshaverne i
A/B Sønderport

Wantzin Ejendomsadvokater
Adelgade 15, 5.sal
1304 København K

CVR 38 65 08 23
33 13 11 35
www.wzn.dk
info@wzn.dk

24. januar 2023
Sagsnr. 100235

Ordinær generalforsamling den 30. januar 2023

Til andelshavernes orientering vedhæftes bestyrelsens beretning (**bilag 2**)

Advokat (H)
Rasmus Juvik

rj@wzn.dk

Derudover kan jeg oplyse, at der er indkommet følgende yderligere forslag til behandling på den ordinære generalforsamling under dagsordenens **punkt 5**:

Sekretær
Judith Søndergaard
40 60 29 72
js@wzn.dk

- b. Forslag fra Tim Jensen og Marianne de Leon vedrørende udskiftning af varmerør og radiatorer, jf. vedhæftede **bilag 3**.
- c. Forslag fra Hans Erik Hermann om montering af automatiske døråbnere på samtlige gadedøre i foreningens ejendom, jf. vedhæftede **bilag 4**.

Med venlig hilsen

Rasmus Juvik



Bestyrelsens beretning 2022

Endnu et år er gået, og heldigvis har dette ikke været præget af COVID-19, men så til gengæld af den ulykkelige situation i Ukraine. Det har betydet prisstigninger på el og varme, men heldigvis har vi som fjernvarmekunder ikke været ramt i samme grad som husejere med gasfyr. Pris stigningerne på el har betydet en ændring i beboernes vaske/tørre mønster, og i den forbindelse skal det bemærkes, at uanset elpriser, så må der ikke anvendes husholdningsmaskiner mellem kl. 22:00-08:00 (se husordenen). En vaskemaskine der centrifugerer midt om natten kan larme på rigtig mange etager, så vis hensyn og vask midt på dagen hvor el typisk også er billigt.

Salg af lejligheder pågår stadig og uden de store udfordringer. Det kan ganske kort nævnes, at der i perioden fra 1. januar 2022 til 31. december 2022, har været 8 handler, hvoraf 3 var salg internt. Alle andele er solgt til maksimalprisen.

Bestyrelsens arbejde med salg af andele og håndtering af ventelister lægger beslag på mange ressourcer, hvorfor vi har bedt vores administrator om at stille en pris på, hvad det vil koste at udlicitere dette arbejde og dermed frigøre ressourcer til andre vigtige opgaver såsom eksempelvis byggesager. I skrivende stund har vi ikke modtaget prisen.

Der har været en del opsigelser af erhvervslejemål, men vi arbejder hårdt på løbende at få dem udlejet igen og har i den proces fokus på at vælge nogen, der er finansielt levedygtige og kompatible med AB Sønderport.

Vi har også modtaget besked om, at bageren på Boulevarden er gået konkurs, og vi arbejder lige nu på at få klarlagt, om konkursboet ønsker at indtræde i lejemålet og dermed overtage retten til afståelse til ny bager, eller om AB Sønderport kan få lejemålet tilbage og eventuelt istandsætte det til udlejning som kontorer eller lign. Mere herom når vi er klogere på situationen.

Bestyrelsen har, som man er forpligtet til, indhentet en ny valuarvurdering, som er lidt højere end den forrige (publiceret både via AB Sønderport Nyt, hjemmesiden og på Probo).

Fastsættelse af den kommende andelskrone er sket med en konservativ tilgang, da vi oplever et marked med en vis uro samt har nogle store vedligeholdelsesarbejder forude. Det sagt er vi stadig en forening med en sund økonomi.

Vores byggesager tager utrolig meget tid, og især Martin har ydet en kæmpe indsats i forbindelse med entreprisen til vinduesmaling. Arbejdet der er udført skulle have været styret/kontrolleret af Gaihede, som vi havde hyret ind som byggerådgivere, men vi må desværre konstatere, at de grundlæggende ikke har lavet deres arbejde og på intet tidspunkt har udfyldt rollen, som man ellers kunne forvente af en professionel rådgiver. Det er derfor sidste gang Gaihede kommer til at indgå i arbejder/opgaver, AB Sønderport sætter i gang. Vi står nu tilbage med et slagsmål om malerarbejdet er udført godt nok, da vinduesmalingen skaller af flere steder. Vi kæmper videre.

Det betyder også, at bestyrelsen leder efter en ny byggerådgiver, som vi ikke har fundet endnu.

Af de mere positive byggesager kan nævne vores bagtrapper, hvor vi kun mangler 2 for at være dem alle igennem. Det arbejde forventer vi at igangsætte i indeværende år.

På sidste generalforsamling lovede vi at kigge på kommende vedligeholdelsesarbejder og vi har i den forbindelse fået Varmekonsulenterne til at rådgive os omkring langsigtet reovering af vores varmesystem. Som led i rådgivningen har han udfærdiget et notat, der er blevet omdelt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Varmesystemet består af mange elementer, og det er derfor et meget stort og omkostningstungt projekt, som vil være nødvendigt at tage i flere etaper over en årrække. Konsulentens anbefaling er, at vi som første etape udskifter vores efterhånden udtjente varmecentraler (fem stk.) og samler dem til blot én enkelt varmecentral. I den forbindelse skal alle rør i kældrene udskiftes, og der skal forberedes til en senere etape, hvor stigledninger til hhv. varme og brugsvand skal udskiftes. Der vil på et tidspunkt også skulle tages stilling til eventuel generel udskiftning af radiatorer og muligvis flytning til ud under vinduerne, hvilket vil medføre både forbedret varmeøkonomi og højere komfort, men alt det er fremtidige projekter, og det er kun varmecentralerne og hovedrørene i kældrene, som vi giver os i kast med nu.

Vi har en dejligt gård som mange holder af at bruge. Den trænger gevaldigt til vedligeholdelse og er blevet lidt træt at se på. Den mangler maling på stakit, skure, borde og bænke, græsset er slidt, buske og træer vokser vildt, affaldscontainere og cykler formerer sig. Så vi har også kigget på indretningen af gården. I stedet for blot at plante to nye træer som erstatning for de udgåede og fældede rønnebærtræer, har vi

valgt at få et samlet tilbud på en opstramning af gården. Vi har bedt Gårdrum.dk om lave et overslag, og har på den baggrund afsat 600.000 kr. i til reovering af gården i 2023. Bestyrelsen vil foreslå, at foreningen nedsætter et lille gårdudvalg, som i dialog med landskabsarkitekten kan foreslå tilpasninger af reoveringen inden for budgetrammen. Det hører med til historien, at Københavns Kommune i midten af 1990'erne ydede støtte til indretning af gården, og det er tinglyst som servitut for foreningens skøde. Det betyder, at vi ikke kan lave store forandringer uden at få det godkendt hos kommunen.

I sommer fik vi endnu engang afholdt en skøn sommerfest, hvor rigtig mange beboere deltog i festlighederne. Tak til alle der hjalp med teltrejsning (og nedtagning), mad, vin og oprydning.

I løbet af efteråret har Thomas Risvig sammen med foreningens elektriker gennemgået alle røgalarmerne, som jo desværre har været frygteligt upålidelige og løbende givet mange (heldigvis!) falske alarmer. Vi håber, at gennemgangen har løst/begrænset problemet.

Bestyrelsen måtte i 2022 desværre sige farvel til Rie Brorson Dahl, som har ydet en kæmpe indsats. Rie er altid mødt op med positiv tilgang og stærk faglighed ikke mindst vedrørende vores låneportefølje. Tak til Rie.

Jean Hørdum er ligeledes stoppet i bestyrelsen, da familien er flyttet ud af ejendommen. Stort tak til Jean for godt arbejde i bestyrelsen.

Det betyder også, at Kenneth Dollerup er indtrådt i bestyrelsen, men vi mangler et nyt bestyrelsesmedlem og indstiller derfor Carina Ren til posten og kan som kuriosum nævne, at vi havde hendes mand, Karl, i bestyrelsen år tilbage, så det er ikke helt ukendt område for Carina.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen AB Sønderport

18. januar 2023

Til Bestyrelsen Sønderport AB forslag til generalforsamling 30. januar 2023

Forslag vedrører udskiftning af varmerør og radiatorer. Vi har 6 forslag som enten kan ses samlet eller enkeltvis. Vores forslag er, at de 6 punkter indarbejdes i den kommende VVS- rapport om udskiftning af varmecentraler, radiatorer og rørføringer. Vi foreslår,

1. at skabene under vinduerne kan bevares (i forbindelse med opsætning af radiatorer),
2. at der etableres radiatorer i rum, hvor der ikke er radiator nu f.eks. køkkener og toiletrum,
3. at varmtvandsrør ikke isoleres i rum, hvor der ikke er plads til at etablere en radiator (f.eks. i meget små toiletrum),
4. at karnapper isoleres, hvis der skal etableres radiator i karnap,
5. at faldstammer udskiftes når varmtvandsrør udskiftes, der hvor der er gamle faldstammer,
6. at der udskiftes, men ikke flyttes radiatorer i badeværelser med badekar helt op ad vinduet.

Begrundelse:

Ad. 1 Det er meget stor opbevaringsplads, som forsvinder, hvis skabene i skunken sløjfes. Skabene er en del af charmen i vores gamle boliger. Ikke alle gulve er etableret ind i skabene. Der skal etableres isolering ved ydermuren.

Ad 2. Det er rimeligt, at beboerne får mulighed for at få varme i rum som pt kun er opvarmet af varmvandsrør.

Ad 3. For nuværende fungerer ikke-isolerede varmvandsrør som opvarmning af nogle toiletrum. Hvis rørene isoleres, vil der ikke være mulighed for at få varme i rummet.

Ad 4. Karnapper er etableret med kun et lag mursten. Der er ikke isolering af karnapperne, medmindre det er gjort efterfølgende. Ved at isolere karnapperne samtidig med etablering af radiator, kan det sikres, at isoleringen bliver gjort korrekt og professionelt. Det bør afklares om isoleringen kan anses for en forbedring. Det kan evt. være beboerne selv, der skal betale for isoleringen.

Ad. 5 Mange af de gamle faldstammer står til at skulle udskiftes. Hvis der alligevel skal arbejdes med gennembrydning af gulvene i forbindelse med udskiftning af vandrør, vil det være en fordel, at der ikke skal repareres gulve flere gange.

Ad 6. Hvis det bliver krav, at radiatorer på badeværelser flyttes til under vinduet, vil det være nødvendigt at fjerne badekar. Det vil ikke i alle tilfælde være muligt at reetablere badekarret. En større badeværelsesrenovering vil derfor være nødvendig. (Med bl.a. nye fliser på gulv og væg, etablering af nyt badekar eller bruseniche mm.).

Med venlig hilsen

Marianne og Tim, Amagerbrogade 18, 4th

Forslag til generalforsamlingen, mandag d. 30. januar 2023, om montering af automatiske døråbnere på samtlige gadedøre i vores ejendom (Amagerbrogade 18-26, Amager Boulevard 127-133 samt Svinget 1-3).

Forslagsstiller:

Hans Erik Hermann, Amagerbrogade 26, 2300 København S

Formål:

At få lettet adgangsforholdene (ind- og ud af gadedørene i vores ejendom).

Begrundelse for fremsættelse af forslag:

Af og til kan vores gadedøre være svære at åbne - det gælder især for børn og ældre mennesker. Nogle dørpumper kan være ret 'stramme', hvorfor der skal bruges mange kræfter for bare at åbne gadedøren.

Og løsner man dørpumpen risikerer man, at gadedøren så ikke lukkes helt efter brug (hvilket fx ofte sker i blæsevej).

Nogle andelshavere skal endvidere bakke med at få fx en klapvogn eller en barnevogn ind i opgangen, og for andre kan det bare være ret svært at komme ind af gadedøren, når man fx samtidig har flere indkøbsposer i sine hænder. Der er også dem af os, som med tiden risikerer at blive dårligt gående og fx skal bruge rollator. Er man afhængig af en rollator, kan det være temmelig svært (grænsende til umuligt) at komme ind ad gadedøren. En automatisk døråbner ville i alle de førnævnte tilfælde gøre stor gavn.

Ved ind- og udflytning ville det også være en stor hjælp, om man fx kunne indstille dørpumpen til at holde gadedøren åben.

Som tilfældet er nu spærres gadedøre ved ind- og udflytning med enten en kile eller vha. en flyttekasse, og det ødelægger faktisk de nuværende dørpumper.

Endvidere er der af og til så megen trafik på hhv. Amagerbrogade og Amager Boulevard, at besøgende, der ringer på vores gadedøre, slet ikke kan høre summetonen, når de 'bippes' ind oppe fra lejligheden. I de situationer ville det være rart, om gadedøren automatisk gik op, når man lukker folk ind fra kaldesystemet i vores lejlighed.

Jeg har med det foregående forsøgt at redegøre for, hvorfor vi i AB Sønderport bør have et system med automatisk døråbning på alle gadedøre i ejendommen.

Det vil med sikkerhed komme os alle sammen til gavn, og derfor fremsætter jeg forslaget.

Muligheder og økonomi:

Men hvem kan så etablere et system med automatisk døråbning på vores gadedøre, og hvad vil det koste foreningen?

Jeg har haft kontakt til to udbydere af systemer til automatisk døråbning:

1. **Randi A/S** (som bl.a. leverer systemer til automatisk døråbning til **Hjælpecentralen i Københavns Kommune**) samt
2. **ASSA ABLOY** (som bl.a. er storleverandør af systemer til automatisk døråbning i **Københavns Lufthavn**).

Firmaet **Randi A/S** står imidlertid ikke selv for montering/installation/vedligehold), men opgaven ville fx kunne løses af elektrikerfirmaet **El-Partner**, som i forvejen udfører opgaver for vores forening.

Jeg har også haft kontakt til vicevært Thomas Risvig for at få oplyst, hvem der er leverandør af den automatiske portåbner, som vi har installeret i porten i Svinget.

Den pågældende leverandør, **HV Låseteknik**, vil også kunne løse opgaven med at montere automatiske døråbnere af mærket **Randi** på vores gadedøre.

Fra **Randi A/S** har jeg modtaget besked om, hvilke produkter, der skal anvendes ifm. et velegnet system til vores gadedøre (samme system, som Hjælpemiddelcentralen i Københavns Kommune har anvendt).

Disse specifikationer er bl.a. sendt til hhv. firmaet El-Partner samt HV Låseteknik, som herefter er blevet bedt om at sende mig et tilbud på en samlet installation samt give tilbud på en vedligeholdelsesaftale, såfremt dette måtte være muligt.

Firmaet **ASSA ABLOY** leverer derimod egne produkter og foretager selv opsætning/montering. **Assa Abloy** tilbyder endvidere også en årlig vedligeholdelsesaftale.

Tre leverandører, (**Assa Abloy**, **HV Låseteknik** samt **El-Partner**) hvoraf de to sidstnævnte i forvejen er kendt af foreningen, er således blevet bedt om at indsende tilbud på såvel løsning som aftale om vedligehold. Til brug for selve tilbudsindhentningen har jeg opmålt vores gadedøre, taget foto af dem og anført flg. krav til selve systemet:

Krav 1: Der ønskes et stabilt og driftsikkert døråbningssystem af høj kvalitet.

Krav 2: Den automatiske døråbning skal aktiveres, når man fra de enkelte lejemål - via opkald fra døråbningssystemet VIDEX 6378 ved gadedøren - lukker folk ind i opgangen.

Krav 3: Den automatiske døråbning skal aktiveres, når man fra gaden aktiverer døråbningen ved hjælp af udleverede/registrerede 'brikker' (altså når man som andelshaver skal fra gaden og ind i opgangen).

Krav 4: Den automatiske døråbning skal have en 'funktionsvælger' (eksempelvis på dørpumpen) således, at gadedøren kan stå åben ved fx ind- og udflytning.

Krav 5: De automatiske døråbnere skal kunne aktiveres inde fra opgangen ved en kontakt (gerne forholdsvis stor og placeret ved panelet i døråbningen ved den side, hvor døren går op) så man – ved at aktivere kontakten - kan lukke sig ud af opgangen (i stedet for at skulle anvende håndtaget i døren).

De tre udvalgte tilbudsgivere er blevet bedt om at indsende deres tilbud til mig inden d. 20. januar 2023, så jeg kunne forelægge det økonomiske omfang af projektet for såvel bestyrelse (inden d. 22. januar 2023) og for de fremmødte på generalforsamlingen (d. 30. januar 2023).

Økonomi:

Priser ifm. de indkomne tilbud er videregivet til bestyrelsen. Jeg kan oplyse, at den lavest indkomne tilbudspris for indkøb og installation af systemet var på **DKK 230.958,15 inkl. moms**, hvorimod den dyreste løsning var på **DKK 268.550 inkl. moms** (en forskel på **DKK 37.591,85 inkl. moms** eller **16,28%**).

Kun 2 af de 3 tilbudsgivere har indsendt tilbud på et årligt vedligehold (eftersyn, smøring mv.) og prisen på dette varierede fra **DKK 4.402,50 inkl. moms** til **DKK 7.012,50 inkl. moms**

BILAG 4

Post scriptum: jeg har ved opmåling af vores gadedøre konstateret, at der ingen form for isolationslister var på de gadedøre, som jeg opmålte. Det trak også voldsomt ind i opgangen. Jeg vil derfor opfordre bestyrelsen til at iværksætte et tiltag til isolation af gadedørene i vores ejendom.

På nogle af vores gadedøre støder den monterede fejelliste mod gulvet. Jeg vil derfor foreslå bestyrelsen, at samtlige gadedøre gennemgås mht. eventuel opretning i hængsel og eventuel justering af fejelliste, før de automatiske dørpumper monteres i ejendommen. En pris på dette har jeg ikke indhentet.

Med venlig hilsen

Hans Erik Hermann