

År 2012, tirsdag den 2. oktober, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Ved Sønderport 14-24 i Pavillionen, Prags Boulevard 50 A, 2300 København S, med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Aflæggelse af årsberetning for det seneste forløbne år.
- 3) Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2011 med påtegning af revisor.
- 4) Forelæggelse og godkendelse af budget for 2012.
- 5) Drøftelse om evt. anlæg af retssag vedr. den af kollegiet lukkede port til ejendommen.
- 6) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- 7) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 8) Valg af revisor.
- 9) Eventuelt.

Foreningens formand Michael Woller bød velkommen.

Ad 1.

Til dirigent blev valgt Michael Woller, som med generalforsamlingens tilslutning konstaterede, at generalforsamlingen var indvarslet i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Dog bemærkede dirigenten, at generalforsamlingen ikke var afholdt inden udgangen af april måned, som vedtægterne foreskriver, hvilket bestyrelsen og administrator beklagede. Overskridelse af denne frist skyldes blandt andet, at bestyrelsen har været minimeret blandt andet på grund af fraflytning. Det blev i den anledning foreslået, at allerede nu aftales, hvornår ordinær generalforsamling for 2013 afholdes og man enedes om at fastlægge datoen for denne til

tirsdag, den 30. april 2013, kl. 19.00.

Herefter blev det konstateret, at følgende ejere var repræsenteret enten personligt eller i henhold til fuldmagt:

Ejerlejlighed nr. 9, 17, 20, 21, 23, 24, 27, 28, 37, 38, 46, 56, 57, 58, 65 og 66

Videre var administrator advokat Arne Linde Olsen tilstede.

Ad 2.

Michael Woller aflagde årsberetning på bestyrelsens vegne og bemærkede, at året blandt andet var gået med renovering af trapper, herunder for- og bagtrappe i henhold til generalforsamlingsbeslutningen.

For så vidt angår farver, var der sket valg af bestyrelsen efter rådgivning, hvor farven var afstemt med den forefindende linoleum.

Særligt omkring bagtrapperne bemærkede Michael Woller, at han fandt, at disse var blevet rigtig flotte samt at pudset var forstærket mange steder. For så vidt angår selve trappetrinene, var der ikke gjort så meget ved disse, bortset fra at disse var slebet og repareret samt lakbehandlet med en stærk hård lak, således at disse ville have mange års holdbarhed endnu.

Med hensyn til tagene, har det været en udfordring omkring karnapperne, hvor det har vist sig, at hældningen på disse oprindeligt er udført forkert, således at vandet i mange år – ja altid – har løbet ind mod ejendommen. Dette har medført nedbrydning og en udbedring af disse forhold har været nødvendig og er udgiftsført i 2011.

Selve taget er gennemgået og det blev oplyst, at taget har det godt, og at træværket er uden spor af svampe og taget er understrøget i nødvendigt omfang.

Med hensyn til altaner bemærkede Michael Woller, at opsætning af disse nu var gået i gang.

I forbindelse med altanudskiftning var der konstateret problemer med fuger visse steder i murværket øverst oppe og disse bliver udbedret i nødvendigt omfang.

Videre er det konstateret ved manzardtagene, at der enkelte steder trænger til nye tagsten og disse bliver udskiftet.

I årets løb har der været problemer med vandindtrængning i et par lejligheder, som har medført skimmelangreb i disse og dette har været en dyr fornøjelse for foreningen, hvor udgifterne samlet er løbet op i ca. kr. 50.000.

Af kommende udgifter bemærkede Michael Woller, at der vil ske udskiftning af riste ved indgangspartierne og at der til sommer vil ske indkøb af nye møbler til gården og at man eventuelt vil søge nedsat et gårdudvalg med henblik på dette.

Med hensyn til tørreskuret i gården er dette lavet som et åbent skur, men det har vist sig, at skuret reelt bruges som cykelparkering. Det blev oplyst, at bestyrelsen har planer om at sætte vægge op, således at skuret kan tjene til sit oprindelige formål.

Med hensyn til naboerne bemærkede Michael Woller, at foreningen i årets løb havde haft problemer med kollegiet, som uden varsel havde plantet en hæk foran porten til gården. Ejerforeningen havde via administrator rettet henvendelse til kollegiet herom, men modsvaret fra kollegiet var blot, at man ønskede at fastholde den etablerede brug af arealet foran porten samt at ejerforeningen for øvrigt havde etableret et skur i gården, hvor tagfladen stak ca. 15 cm ind over matrikelgrænsen.

Da porten og hvorledes foreningens skal forholde sig til lukningen er på dagsordenens pkt. 5 blev forholdet ikke yderligere omtalt i beretningen.

Endelige bemærkede Michael Woller, at bestyrelsen i årets løb var blevet minimeret ved fraflytninger og manglende interesse, hvorfor man henstillede til de fremmødte, at man overvejede at stille op til bestyrelsen og deltage i bestyrelsesarbejdet.

Beretningen blev herefter sat til debat og Maria bemærkede, at malingen på stødtrinene på hovedtrapperne skaldede af. Michael Woller oplyste, at maleren er opmærksom herpå, og at der er reklameret samt at foreningen for øvrigt har indgået en vedligeholdelsesaftale med maleren for at holde trapperne ”up to date”.

Der blev fra forsamlingen udtrykt tilfredshed med det malerfirma, der udførte arbejdet.

Der blev stillet spørgsmål til, hvorvidt det er muligt at tætnes under hoveddøren til opgangen og det blev oplyst, at der er forsøgt løsningsmuligheder, men at dette ikke rigtigt er muligt grundet skævt niveau på trappereposen.

Der blev stillet spørgsmål til skuret i gården, hvorvidt dette skal benyttes som tørrerum eller cykelparkering og det blev oplyst, at der er behov for cykelparkering i markant omfang. Bestyrelsen opfordrede til at man benyttede den store cykelkælder, samt kasserede sine gamle cykler. På trods af gentagne cykeloprydninger, oplever bestyrelsen at markeringer på gamle cykler blot fjernes, og de derfor ikke bortskaffes.

Det blev foreslået, at der eventuelt opsættes cykelstativer på fortovet og Michael Woller oplyste, at man tidligere har søgt om tilladelse hertil, men modtaget afslag.

Jesper foreslog opsætning af automatik på døren til adgangen fra gaden gennem kælder til gården, eventuelt opsætning af en magnet, således at døren kan holdes åben.

Thomas bemærkede, at der i hans lejlighed er defekte fuger omkring vinduer.

Det blev påpeget, at dørpumpen på adskillige døre smækker og trænger til justering.

Da der ikke var yderligere bemærkninger til beretningen, blev denne godkendt.

Ad 3.

Administrator forelagde og gennemgik årsregnskabet for 2011.

Administrator oplyste, at første rate af renoveringssagen vedrørende hovedtrapper og bitrapper var udgiftsført i 2011 med ca. kr. 150.000 og at de resterende arbejder er udført i 2012 og derfor medtaget i budgettet.

Regnskabet blev godkendt uden afstemning.

Ad 4.

Administrator fremlagde budgetforslag for 2012, hvor der budgetteres med uændret opkrævningsniveau i forhold til det niveau, der blev vedtaget med virkning fra den 1. juli 2011.

Administrator gennemgik kort budgettet og bemærkede, at det ordinære budget hænger sammen, således at forstå, at opkrævningsniveauet eksklusiv de ekstraordinære indbetalinger modsvarer de ordinære driftsudgifter med afsætning af kr. 100.000 til reparation og vedligeholdelse.

Budgettet blev godkendt uden afstemning.

Ad 5.

I fortsættelse af bemærkninger under beretningen, blev forholdet omkring den lukkede port sat til debat, herunder hvorledes foreningen skal forholde sig til dette.

Michael Woller motiverede yderligere sagen og bemærkede, at ejendommen har en gammel fortid som opført boliger til brug for firmaet Glud & Marstrand, hvis medarbejdere fik mulighed for at få en finere bolig med bad i nær tilknytning til virksomheden.

Glud og Marstrand var tidligere beliggende hvor kollegiet befinder sig i dag, og ejerforeningens naboejendom husede virksomhedens administration samt udgjorde hovedindgangen.

Historien omkring ejendommen er blandt andet beskrevet i en bog skrevet af Arne Glud, der bebor ejendommen, hvilken bog er udsolgt fra forlaget, men er lagt på internettet og kan ses på internetadresse

<http://www.arneglud.dk/Soenderport.htm>

I denne bog er der blandt andet et billede af porten og porten kan således spores mange år tilbage i tiden.

Med hensyn til kollegiet har der ikke været en dialog forinden blanding af porten, hvilket desværre ikke er usædvanligt, idet kollegiet ved tidligere lejligheder har været meget træge og stort set umulige at indgå aftaler med, og aldrig svarer på henvendelser.

Kommunikation omkring porten er da også sket via kollegiets advokat, der har afvist, at ejerforeningen har rettigheder til porten.

Michael Woller tilkendegav ud fra dette, at bestyrelsen ønskede en drøftelse om, hvorledes foreningen skal forholde sig, herunder om der eventuelt skal sættes hårdt imod hårdt, og anlægges sag med påstand om, at foreningen har vundet hævde til benyttelse af porten.

Administrator redegjorde kort for hævde-problematikken, herunder at der kan vindes hævde på en benyttelse efter 20 år, hvis der er særlige indretninger og dette er der, idet der er en port.

Problemet er imidlertid med færdselsretten, altså hvor man ud ad porten går hen på kollegiets areal og her er der ikke synlige indretninger. En færdselsret er normalt undergivet aldershævde, hvilket betyder, at hævde kun kan vindes, såfremt det kan bevises, at ældre mænd på egnen aldrig kan huske andet, og typisk skal man mindst 40-60 år tilbage i tiden for at kunne dokumentere dette.

Efter administrators opfattelse giver dette et problem, idet det formentlig ikke kan bevises, hvorledes færdselsretten er udøvet.

Administrator oplæste en meddelelse fra Ove Tønners, der er ejer af lejligheden Ved Sønderport 18, 4.th., og hvor denne tilkendegav, at han ville stemme imod anlæggelse af en retssag og henvise foreningen at søge rådgivning via landinspektør, såfremt man måtte beslutte sig for at gå videre, idet Ove Tønners havde kontaktet landinspektør Vector A/S og fået oplyst, at det ville være meget svært at dokumentere netop færdselsretten, således som administrator lige havde gennemgået.

Michael Woller tilkendegav, at der var flere løsningsmuligheder set fra bestyrelsens side, nemlig at fastholde sit krav om adgang via port, at forhandle en ændret placering af porten eller forsøge at forhandle en blivende løsning omkring adgangen til renovation via kollegiets område, idet der rent faktisk ikke foreligger en tinglyst aftale herom.

Det blev tilkendegivet, at der var en yderligere løsning, nemlig at forsøge at etablere adgang via det område, hvor der p.t. er indrettet gårdmiljø, således at adgangen til gården sker fra stien ud til Ved Sønderport.

Der fremkom indlæg mod dette, idet man gerne så gårdmiljøet bevaret.

Administrator bemærkede, at nu havde porten været blændet i ca. 1 år og der var rent faktisk ikke modtaget klager over dette.

Der blev sat spørgsmålstejn til, hvorvidt foreningen overhovedet havde behov for porten.

Efter drøftelser for og imod enedes man om at bemyndige bestyrelsen til en fredelig dialog med kollegiet, såfremt dette er muligt, og søge at opnå en varig løsning omkring adgang via renovationsvejen i form af en deklaration, og såfremt dette ikke er muligt, var der enighed om, at bestyrelsen og foreningen ikke foretager sig yderligere overfor kollegiet.

Ad 6 og 7.

Valg til bestyrelsen og suppleanter blev behandlet samlet.

Michael Woller tilkendegav, at den siddende bestyrelse, som alene består af Dorthe Hemvard og Michael Woller modtager genvalg, ligesom Hans Christensen modtager genvalg som suppleant.

Der meldte sig herefter følgende til bestyrelsen:

Ane Blauenfeldt Poulsen, 20, 1.tv., John Booth Nielsen, 18, st.th., Jens Frydenvang, 22, 5.th., Jesper Reinholt 22, 3.th., Thomas Rasmussen 16, 3.th. og Pernille 22, 5.th.

Efter en kort drøftelse tilkendegav de foreslåede, at Jens 22, 5.th., Thomas, 16, 3.th., Pernille 22, 5.tv. og Hans, 14, st.th. modtog valg som suppleanter, således at dirigenten herefter kunne konstatere, at følgende var valgt og at bestyrelsen består af følgende:

Ane Blauenfeldt Poulsen	Ved Sønderport 20, 1.tv.
John Booth Nielsen	Ved Sønderport 18, st.th.
Jesper Reinholt	Ved Sønderport 22, 3.th
Dorthe Hemvard	Ved Sønderport 16, 4.tv.
Michael Woller	Ved Sønderport 22, 5.tv.

Og som suppleanter:

Jens Frydenvang	Ved Sønderport 22, 5.th.
Thomas Rasmussen	Ved Sønderport 16, 3.th.
Pernille Schmidt	Ved Sønderport 22, 5.th.
Hans Christensen	Ved Sønderport 14, st.th.

Ad 8.

Som revisor blev genvalgt Beierholm Statsaut. Revisionspartnerselskab.

Ad 9.

Under eventuelt bemærkede Knud Erik, at der mangler brædder ved et pulterrum over opgang 20.

Det blev påpeget, at der henstår effekter på fællesarealer mange steder, herunder på bagtrapper og i pulterumsarealer.

Det blev tilkendegivet, at det ikke er tilladt at opstille effekter på fællesarealer, trapper m.v. og disse skal bortfjernes straks.

Sker dette ikke, vil foreningen bortskaffes dette og kan eventuelle ejermænd findes, vil udgifterne hertil blive faktureret overfor disse.

Administrator oplæste en mail fra Ove Tønners, der foreslog etablering af tørretumbler i kælder til benyttelse imod betaling.

Der blev foreslået, at der rettes henvendelse til ejendommen på den anden side af Ved Sønderport/eventuel Kommunen, med henblik på at p-båse bliver opmærkede med inddelinger.

Det blev tilkendegivet, at det af og til flyder med pap og papir, hvilket skyldes, at der er behov for at flytte om på containerne, når disse er fyldt, således at de tommer, der står bagerst bliver flyttet ud forrest.

Det blev oplyst, at arbejdet i princippet påhviler viceværten og bestyrelsen lovede at drøfte nærmere med viceværten omkring dette.

Det blev påpeget, at der er graffiti på endevæggen.

Der blev foreslået i tilknytning til ønsket om tørretumblere eventuel etablering af vaskekælder.

Det blev oplyst, at dette tidligere har været drøftet, men blev nedstemt.

Bestyrelsen vil dog eventuelt se nærmere herpå, såfremt man skønner, at der er stemning herfor.

Jesper aflagde kort på Altanlaugets vegne en redegørelse og bemærkede, at Kontech A/S er ca. 1/2 uge bagud i henhold til tidsplanen, men at etablering af altaner foregår uden de store problemer, bortset fra at der har været lidt udfordringer omkring altanerne ved 5. sal.

Det blev påpeget, at foreningens medlemmer, der skal have altan, ikke må forvente 14 dages varsel, idet altanen opsættes straks efter, at lift er flyttet over i det pågældende område.

John påpegede, at der mangler lys på lofterne og foreslog i øvrigt opsætning af intelligent lys på trappeopgange m.v., således at dette tænder automatisk, eventuelt etableret med følere.

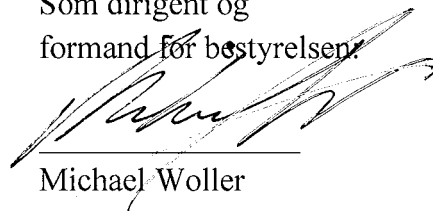
Da der ikke var yderligere til drøftelse, blev generalforsamlingen hævet kl. 21.15.

Som referent:



Arne Linde Olsen
Advokat

Som dirigent og
formand for bestyrelsen:



Michael Wøller