

Lars Andersen (L)	Oslo Plads 16
Thomas Michael Berg (H)	2100 København Ø
Hans K. Kristiansen	
Søren Larsen (H)	Tlf. 35 43 02 99
Henrik Nehammer (H)	Fax 35 26 47 37
Arne Linde Olsen (H)	Fik.nr. 86 81 51 84
Lars Odd Pettersen (L)	cvr.nr. 15 26 22 06

År 2011, onsdag den 30. marts, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Ved Sønderport 14-24 i Kultursalen Prismen, Holmbladsgade 71, 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 2010 med påtegning af revisor.
- 4) Ændring af finansiering vedr. beslutning om maling af trapper vedtaget på ordinær generalforsamling 2010 – ændring af bemyndigelse til at hæve kassekredit til kr. 850.000,00.
- 5) Forelæggelse og godkendelse af ordinært budget for 2011.
- 6) Forslag fra medlemmer og bestyrelse.
 - a) forslag om at stuelejligheder alligevel tillægges mulighed for at etablere altaner imod gårdsiden.
- 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 9) Valg af revisor.
- 10) Eventuelt.

Foreningens formand Michael Woller bød velkommen.

Ad 1.

Til dirigent blev valgt Michael Woller og som referent blev valgt advokat Arne Linde Olsen.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indvarslet i henhold til foreningens vedtægter samt at denne var beslutningsdygtig og at der var mødt ca. 20 af foreningens medlemmer. Man enedes om indtil videre ikke at foretage en registrering af de fremmødte, medmindre det ville blive nødvendigt at afholde skriftlig afstemning om et eller flere punkter på dagsordenen.

Ad 2.

Michael Woller aflagde på bestyrelsens vegne årsberetning og henviste til den trykte årsberetning, der var udsendt sammen med indkaldelsen og som havde følgende ordlyd:

”Velkommen til generalforsamlingen for Ejerforeningen ved Sønderport 14-24.

Ligeledes velkommen til alle nye beboere.

2010 har været året hvor vi har haft et stort engagement fra hele ejerforeningen.

Både bestyrelsesmedlemmer og suppleanter, samt beboere, har deltaget aktivt i bestyrelsesarbejdet, og vi har haft et nyetableret gårdudvalg samt altanudvalg. Begge disse udvalg har ydet et stort stykke arbejde.

Dette er ikke mindst til stor gavn for ejendommen og alle os beboere i foreningen.

2010 blev et år med store udfordringer.

Vi fik et nyt plankeværk samt fik etableret nye skure og skralderum.

Udgiften til dette viste sig desværre at være større end beregnet.

Årsagen til dette skyldes primært at man måtte foretage en konstruktionsændring af fundamentet til selve plankeværket. Det gamle fundament kunne ikke bruges da det var lavet på en uhensigtsmæssig og uprofessionel måde. Dette medførte beklageligvis en nødvendig øgning af udgiften.

2010 blev også året med nogle kedelige konstateringer i forhold til tilstanden på vores karnap-tage.

Det viser sig desværre at karnap-tagene oprindeligt er lavet med en konstruktionsfejl, hvor konsekvensen af dette medfører vandindtrængning i lejlighederne og nedenfor liggende murværk.

Denne konstruktionsfejl skal udbedres på de pågældende karnaptage. Arbejdet er allerede sat i gang og det drejer sig om ca. halvdelen.

Ligeledes er der nogle problemer med zinkhætterne på bagtrappehusene. De er godt nok blevet skiftet i løbet af de sidste 10 – 15 år, men de ældste skal desværre udskiftes igen.

Dette arbejde er ligeledes sat i gang.

Vi har også konstateret at man på et tidspunkt har fjernet dele af brandmurene på loftet.

Disse er nu ved at blive reetableret.

Ovenfor stående er en temmelig bekostelig affære men nødvendig.

Selve taget er dog heldigvis fortsat i en udmærket forfatning.

Bestyrelsen tog derfor en beslutning om at udskyde den planlagte renovering af opgangerne i 2010.

Vi anså det ikke som økonomisk forsvarligt, hvilket ligeledes fremgår af det vedlagte regnskab.

Bestyrelsen mener dog at renoveringen af opgangene kan sættes i værk i 2011 men det kræver nogle justeringer af både indbetalinger og ejerforeningens kassekredit som det også fremgår at det vedlagte budget.

På den positive side har vi fået et aktivt gårdudvalg og altanudvalg.

Gårdudvalget store fine arbejde håber vi på at alle har bemærket når de benytter gården om sommeren.

Altanudvalget blev etableret efter den sidste ordinære generalforsamling.

Dette udvalg har lavet et stort og flot forarbejde som mundede ud i den ekstraordinære generalforsamling ved udgangen af sidste år.

Det blev her besluttet at man i ejerforeningen kan få en altan hvis man ønsker det og for egen regning. Den naturlige konsekvens af denne beslutning var en vedtægtsændring i ejerforeningens regler samt en planlagt etablering af et Altanlaug under ejerforeningen. Efter denne generalforsamling vil der i dag være en stiftende generalforsamling for Altanlauget.

Medlemmer af Altanlauget vil være dem der ønsker en altan i år, når arbejdet sættes i værk.

Skulle man ønske en altan på et senere tidspunkt kan man sagtens få dette og vil blive optaget i Altanlauget efterfølgende.

Altanlauget afholder alle udgifter i forbindelse med etablering af altaner samt for vedligeholdelsen. Der har dog været indledende udgifter i form af ekstraordinær generalforsamling samt juridisk bistand. Der er ingen yderligere udgifter forbundet med altanerne for ejerforeningen.

Altanlauget vil efter stiftelsen påbegynde arbejdet med at finde samarbejdspartnere samt undersøge om de bygningsmæssige omstændigheder er til stede for etablering af altaner.

Arbejdsweekenderne blev genindført sidste år.

Den første blev aflyst på grund af manglende tilmelding.

Vi har besluttet at tilmelding er påkrævet, samt at der minimum skal deltage 20 lejligheder, ud over bestyrelsen, for at arbejdsweekenden gennemføres.

Vi vil prøve at gennemføre dem igen i år.

Den næste vil være i maj måned.

Er man forhindret i at deltage koster det desværre en afgift på et vist beløb pr. planlagt dag.

Dette opkræves naturligvis ikke tilmeldte lejligheder hvis arbejdsweekenden aflyses grundet manglende tilslutning. Der vil være navneopråb på dagen ;-)

Slutteligt vil vi gerne nævne at vi i bestyrelsen har opdelt arbejdsopgaverne imellem os. Dette for at kunne servicere alle beboere på bedste mulige vis. Hvem der har hvilke opgaver fremgår af de opslag der hænger i opgangene. Vi vil gerne bede jer om at respektere denne arbejdsfordeling.

Hvis man ikke lige kan komme i kontakt med os er man velkommen til at sende en mail, til en af de på opslagene nævnte e-mail adresser.

Har man ikke adgang til internettet, kan man smide en seddel ind til den der har det pågældende ansvarsområde.

Vi vil herefter vende tilbage til jer hurtigst muligt.”

Årsberetningen blev sat til debat.

Der forelå ikke bemærkninger til årsberetningen, hvorefter dirigenten med generalforsamlingens tilslutning konstaterede, at beretningen var godkendt.

Ad 3.

Administrator forelagde herefter årsregnskabet for 2010 og gennemgik dette.

Regnskabet var præget af den store udgift til udskiftning af hegn og opsætning af skur m.v., som var omtalt i årsberetningen og der blev nærmere redegjort for den refusion, som ejerforeningen havde modtaget dels fra kollegiet og dels fra naboejendommen.

Administrator bemærkede, at det endelige regnskab, som vil blive fremsendt sammen med referatet, vil være i overensstemmelse med udkastet, dog med en administrativ ændring, idet der havde indsneget sig en fejl i note 6 i administrationssalæret, som rettelig er kr. 102.000, idet det viste beløb kr. 112.000, skal korrigeres med posten benævnt ”advokathonorar” vedrørende tagprojekt, som er indsat med –kr. 10.000.

Regnskabet blev godkendt uden afstemning.

Ad 4.

Michael Woller og administrator motiverede i foreningen behov for justering af den tidligere truffne beslutning, som har baggrund i, at foreningen desværre må konstatere, at der

er opstået nogle uforudsete udgifter til reparation af karnaptag/inddækninger. Disse udgifter er delvis udgiftsført i 2010 og medtaget på det ordinære budget for 2011.

Udgifterne har den konsekvens, at bestyrelsen midlertidigt har stoppet projekt ”maling af trapper” og istandsættelse af disse, men at projektet vil kunne gennemføres, såfremt bemyndigelsen ændres til at hæve kassekreditten op til kr. 850.000 samt under den forudsætning, at perioden på de ekstraordinære bidrag til foreningen vil blive forlænget med ca. 1 år.

Der fremkom tilkendegivelser fra de fremmødte, som alle gik på, at man gerne og fortsat ville have istandsat trapperne og efter flere tilkendegivelser herom måtte dirigenten, med generalforsamlingens tilslutning konstatere, at samtlige tilstedeværende medlemmer kunne stemme for forslaget med forøgelse af bemyndigelsen til at etablere en kassekredit med træk mulighed op til kr. 850.000 samt med en forventet forlængelse af ekstraordinære bidrag til foreningen i ca. yderligere 1 år end vedtaget på sidste års generalforsamling.

Ad 5.

Administrator fremlagde ordinært budget for 2011, og bemærkede som allerede anført, at der i budgettet var taget højde for en ekstraordinær udgift på ca. kr. 200.000 til vvs-reparationer på karnapper/tage.

Det blev videre anført, at posten renovation er steget betydeligt, grundet omlægninger hos renovationsvæsenet samt at posten administration med virkning fra den 1. januar 2011 er pålagt moms.

Der var enighed om at godkende budgettet, som indebærer en forhøjelse af fællesudgifterne med 10% i forhold til nuværende opkrævningsniveau med virkning fra den 1. juli 2011.

Samtlige tilstedeværende medlemmer tilsluttede sig dette og dirigenten konstaterede, at budgettet herefter var godkendt uden afstemning.

Ad 6.

Der blev fremsat forslag omkring den tidligere beslutning på sidste års generalforsamlinger, hvorefter der var givet accept til etablering af altaner på bagsiden for de ejere, der måtte ønske dette.

Der var efterfølgende fremsat ønsker fra flere ejere af lejligheder i stueetagen om også at etablere altan og flere havde tilkendegivet, at dette rent faktisk var blevet meddelt af altangruppen under de indledende orienteringsmøder, at dette ville være tilfældet.

På denne baggrund stillede bestyrelsen forslag som anført i indkaldelsen om, at også lejligheder i stueetagen tillægges mulighed for at etablere altaner imod gårdsiden, dog med den begrænsning, at enkelte af lejlighederne rent teknisk ikke vil kunne etablere en altan, idet denne vil være i karambolage med adgangsforholdene til gården via passagerne under huset.

Ydermere vil adgang til de værende kælderrum med indgang direkte fra gården også skulle respekteres af de pågældende altaner.

Der blev stillet forespørgsel til, hvorvidt forslaget krævede 2/3 vedtagelse og administrator tilkendegav, at forslaget således som det nu forelå i konsekvens af, at der allerede var givet tilladelse på de ekstraordinære generalforsamlinger til altaner måtte betragtes som en ikke væsentlig forandring af fælles bestanddele, hvorfor forslaget alene vil kunne vedtages med almindeligt simpelt flertal af de på denne generalforsamling mødte.

Der blev videre stillet spørgsmål til, hvor langt altanerne vil gå ud og det blev oplyst, at altanerne i princippet vil fylde mellemrummet ud mellem trappetræerne og således flugte disse.

Michael Woller bemærkede, at den oprindelige indstilling til, at der ikke skulle gives tilladelse til etablering af altaner i stueetagen skyldes, at disse altaner reelt ville reducere arealet i gården.

Efter en kort debat enedes man om at foretage en afstemning ved håndsoprækning og dirigenten konstaterede, at samtlige tilstedeværende medlemmer optalt til 19 stemte for forslaget og ingen stemte imod, ligesom ingen tilkendegav hverken at stemme for eller imod.

Dirigenten konkluderede, at forslaget var vedtaget, således at der nu tillægges alle ejere af boliglejningerne mulighed for at etablere altan på bagsiden af ejendommen, dog med respekt af adgangsforholdene, som anført.

Ad 7.

Det blev oplyst, at Kirsten Hemvard har solgt sin lejlighed og således ikke modtager genvalg til bestyrelsen.

De resterende medlemmer af bestyrelsen tilkendegav at modtage genvalg.

Som nyt medlem til bestyrelsen blev foreslået Maria Andersen, Ved Sønderport 16, 3.th.

Bestyrelsen blev henholdsvis genvalgt og Maria Andersen blev nyvalgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Michael Woller, formand	Ved Sønderport 22, 5.tv.
Kasper Haslebo	Ved Sønderport 14, 1.th.
Maria Søndergaard	Ved Sønderport 22, 4.tv.
Dorthe Hemvard	Ved Sønderport 16, 4.tv.
Maria Andersen	Ved Sønderport 16, 3.th.

Ad 8.

Som suppleanterne til bestyrelsen blev genvalgt:

Hans Christian Christensen Ved Sønderport 14, st.th.

og nyvalgt

John Nielsen Ved Sønderport 18, st.th. og
Jens Ole Sørensen Ved Sønderport 22, 4.th.

Ad 9.

Som revisor blev genvalgt Beierholm Statsaut. Revisionsaktieselskab.

Ad 10.

Under eventuelt påpegede John Hansen, at der var støj i rørene i radiatorene og at dette muligvis skyldes fejl ved den automatiske udluftning eller cirkulationspumpen.

John oplyste videre, at der er meget lyd i ejendommen og at det kan høres, når der foretages motion i overliggende lejligheder og det blev henstillet, at man viser hensyn og undgår at støje i ejendommen.

Ane udtrykte tak til bestyrelsen for forskønnelser i gården, men efterlyste information omkring, hvad der sker i ejendommen gerne ved opslag.

Det blev oplyst, at foreningen formelt har en webside, men at denne desværre ikke er ført ajour. Websiden kan ses på adressen www.efsonderhus.dk

ADVOKATERNE

OSLO PLADS 16

Side 8

Michael Woller bemærkede, at man forsøger at gentage succesen med arbejdsweekender og der planlagt en arbejdsweekend til gennemførelse lørdag, den 14. maj 2011.

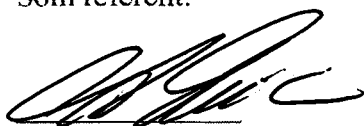
Arbejdsweekenden gennemføres kun, såfremt mere end 11 møder op ud over bestyrelse og suppleanter.

Udeblivelse fra arbejdsweekend er sanktioneret ved bod fastsat til kr. 500,00 pr. lejlighed.

Det er hensigten på arbejdsweekenden at foretaget cykeloprydning og mærkning af disse, oprydning i loftsrum, der ikke er tømt, forskønnelse i gården og istandsættelse af bestyrelseslokalet i kælderen. Foreningen vil være vært for et lettere måltid og håber på et godt socialt samvær under arbejdsweekenden.

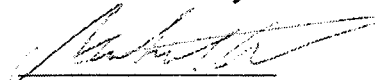
Da der ikke forelå yderligere til drøftelse, blev generalforsamlingen hævet kl. 20.35.

Som referent:



Arne Linde Olsen
Advokat

Som dirigent og
formand for bestyrelsen:


Michael Woller

ADVOKATERNE

OSLO PLADS 16

Nærværende referat
er fremsendt den 13/12 2011

Advokatfirmaet
Arne Linde Olsen ApS

Associerede advokater:

Lars Andersen (L)	Oslo Plads 16
Thomas Michael Berg (H)	2100 København Ø
Hans K. Kristiansen	
Søren Larsen (H)	Tlf. 35 43 02 99
Henrik Nehammer (H)	Fax 35 26 47 37
Arne Linde Olsen (H)	Fik.nr. 86 81 51 84
Lars Odd Pettersen (L)	cvr.nr. 15 26 22 06

År 2010, tirsdag den 28. december, kl. 16.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i E/F Ved Sønderport 14-24 på advokatkontoret Oslo Plads 16, 2100 København Ø, med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Forslag om at ejerforeningen giver tilladelse til opsætning af altaner på ejendommen – placeret på gårdfacaden – og vilkår herfor – herunder indsættelse af nyt § 7A i foreningens vedtægter.

Ad 1.

Som dirigent og referent blev valgt advokat Arne Linde Olsen, som konstaterede, at generalforsamlingen var indvarslet i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt at følgende ejere var repræsenteret – alle i henhold til fuldmagt:

Ejerlejlighed nr. 2, 5, 7, 8, 10, 12, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 64, 65, 67, 68, 72, 74 og 75.

Dirigenten konstaterede at 52 af foreningens 75 ejerlejligheder var repræsenterede.

Dirigenten bemærkede at Bjarne Voigt Hansen som ejer af ejerl nr 49 havde bedt om at få ført følgende til referat:

Fuldmagtshaver bedes på generalforsamlingen på mine vegne at fremføre at 1. ekstraordinære generalforsamling er ugyldig grundet manglende oplysning om at stuelejlighederne ikke tilbydes muligheden om etablering af altan, hvilket vil medføre økonomisk tab for ejerne. Undersøg muligheder for stuelejligheder og genfremsæt. Tilkendegiv at jeg forbeholder mig ret til erstatning for tab.

Dirigenten oplyste, at generalforsamlingen afholdt 14. december var lovlig indvarslet og at det på denne havde været muligt at stille ændringsforslag eller supplere forslaget – og at det forinden afstemning var oplyst, at stuelejligheder i ejendommen ikke tilbydes mulighed for altan imod gården – hvorfor forslaget efter dirigentens opfattelse er gyldigt vedtaget på generalforsamlingen den 14. december 2010 således at forslaget endeligt vil kunne vedtages på nærværende generalforsamling – under forudsætning af vedtagelse fra mindst 2/3 af de repræsenterede lejligheder – altså med mindst 35 stemmer.

ADVOKATERNE

OSLO PLADS 16

Side 2

Videre bemærkede dirigenten at det ikke er unormalt kun at tilbyde mulighed for altan fra og med 1. sal – og at der ikke heri efter dirigentens opfattelse ligger et erstamningspådragende forhold overfor lejlighederne i stueetagen.

Ad 2.

Dirigenten fremsatte herefter forslaget til afstemning og konstaterede følgende afstemningsresultat

For forslaget blev afgivet	40 stemmer
Imod forslaget blev afgivet	12 stemmer

Der var ingen blanke eller ved ikke stemmer.

Dirigenten konkluderede, at forslaget herefter endeligt var vedtaget – og at der herefter er mulighed for lejlighedsejere fra og med 1. sal og opad i ejendommen at etablere altan på gårdfacaden samt at vedtægterne har fået et nyt stk 7A i den anledning.

Da der ikke forelå yderligere til drøftelse, blev generalforsamlingen hævet kl. 16.10.

Som dirigent og referent:



Arne Linde Olsen
Advokat

Som formand:



Michael Wøller

OSLO PLADS 16

Nærværende referat
er fremsendt den ____ / ____

Advokatfirmaet
Arne Linde Olsen ApS

Associerede advokater:

Lars Andersen (L)	Oslo Plads 16
Thomas Michael Berg (H)	2100 København Ø
Hans K. Kristiansen	
Søren Larsen (H)	Tlf. 35 43 02 99
Henrik Nehammer (H)	Fax 35 26 47 37
Arne Linde Olsen (H)	Fik.nr. 86 81 51 84
Lars Odd Pettersen (L)	cvr.nr. 15 26 22 06

År 2010, tirsdag den 14. december, kl. 20.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i E/F Ved Sønderport 14-24 i Dansesalen i Prismen, Holmbladsgade 71, 2300 København S, med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Forslag om at ejerforeningen giver tilladelse til opsætning af altaner på ejendommen – placeret på gårdfacaden – og vilkår herfor – herunder indsættelse af nyt § 7A i foreningens vedtægter.
- 3) Evt.

Ejerforeningens formand Michael Woller bød velkommen.

Ad 1.

Som dirigent og referent blev valgt advokat Arne Linde Olsen, som konstaterede, at generalforsamlingen var indvarslet i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt at følgende ejere var repræsenteret enten personligt eller i henhold til fuldmagt:

Ejerlejlighed nr. 1 (f), 2 (f), 7, 8, 10 (f), 11, 12 (f), 14 (f), 16 (f), 17 (f), 18 (f), 20, 21 (f), 22 (f), 23, 27, 28, 29 (f), 30, 31, 33 (f), 35 (f), 36, 37 (f), 40 (f), 41 (f), 42 (f), 43 (f), 45 (f), 46 (f), 48 (f), 49 (f), 50 (f), 51 (f), 52 (f), 54 (f), 55 (f), 56, 57 (f), 58, 59 (f), 60 (f), 61 (f), 62 (f), 64 (f), 65, 68 (f), 70 (f), 71 (f), 72, 74 (f) og 75 (f).

Videre konstaterede dirigenten, at der forelå 2 fuldmagter fra henholdsvis ejerlejlighed nr. 25 og 26, som blev erklæret ugyldige, idet fuldmagterne ikke var afgivet af ejerlejlighedsejernes ejere.

Ad 2.

Thomas Rasmussen motiverede dagsordenens forslag i sin egenskab af deltager i den gruppe, der blev nedsat på den ordinære generalforsamling afholdt den 31. maj 2010 med henblik på at arbejde videre med et forslag til etablering af altaner.

Det blev oplyst, at gruppen havde lagt mange kræfter i forarbejdet, herunder til beboermødet, der blev afholdt den 29. november 2010, hvor mange af foreningens medlemmer havde haft lejlighed til at komme tilstede og få svar på spørgsmål, herunder af firmaet Kontech A/S, som havde en repræsentant tilstede.

Det blev oplyst, at det nuværende forslag ikke forudsætter, at alle ejere ønsker etableret en altan, idet der er valgfrihed om man ønsker en altan etableret eller ej.

Der er dog ikke valgfrihed i type og fabrikat, ide det opsatte altaner skal være ens.

Der blev stillet spørgsmål til, om der er taget højde for altanerne i nr. 24 bliver mindre og det blev oplyst, at der er taget højde for de skæve vinkler i nr. 24, men at altanstørrelserne stort set vil være de samme, som ved de øvrige opgange.

Det blev oplyst, at altanerne i tilfælde af accept fra ejerforeningens side på dagens generalforsamling tidligst vil kunne være opsat i efteråret 2011.

Det blev oplyst, at lejlighederne i stueetagen ikke tilbydes altanmulighed.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var yderligere spørgsmål til altangruppen og man enedes om herefter at sætte forslaget under afstemning.

Dirigenten orienterede kort om afstemningsreglerne, herunder at forslaget kræver kvalificeret flertal i henhold til foreningens vedtægter, og at dette tillige gælder den vedtægtsændring, som er indkalkuleret i forslaget.

Dirigenten forespurgte, om der var bemærkninger til vedtægtsændringen og dette viste sig ikke at være tilfældet.

Man enedes om herefter at sætte forslaget under afstemning, dog således at afstemningen skete mundtlig ved forespørgsel til hver enkelt ejer, idet ingen ejere ønskede at afstemningen skulle være skriftlig.

Dirigenten konstaterede herefter følgende afstemningsresultat:

For forslaget om tilladelse til opsætning af altaner på ejendommens gårdfacade, herunder ændring af vedtægternes § 7A afgav **42 stemmer**,

Imod forslaget blev afgivet **9 stemmer** og

1 ejer tilkendegav **hverken at stemme for eller imod**.

Dirigenten konkluderede, at forslaget var vedtaget med mere end 2/3 af de fremmødte stemmer, men at forslaget ikke var endeligt vedtaget, idet der ikke var afgivet tilstrækkelig ja-stemmer svarende til 2/3 af samtlige stemmeberettigede, hvilket i givet fald ville have betydet, at der skulle være afgivet 51 ja-stemmer.

På denne baggrund indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til afholdelse

tirsdag, den 28. december 2010, kl. 16.00.

på administrators kontor,

hvilken afstemning vil blive afholdt på skriftligt grundlag og hvor der vil være mulighed for at afgive stemme i henhold til fuldmagt. Det er således ikke meningen at der skal gives personligt møde ved generalforsamlingen og der vil ikke på denne generalforsamling kunne stilles ændringsforslag.

Ad 3.

Under eventuelt forespurgt ejeren af ejerlejlighed 14, 5.tv. om, hvilke tiltag bestyrelsen gør for at få repareret taget over lejligheden, idet der nu igen er væsentlige vandskader. Bestyrelsen oplyste, at der er bestilt reparation af taget og der allerede er opsat stillads.

Det blev videre oplyst, at der også er konstateret utætheder et par steder ved trappehuse- ne på bagtrapperne, hvor problemerne er konstateret ved de ældste zink-inddækninger, der er udført for ca. 12-15 år siden. Man er på nuværende tidspunkt ved at undersøge utæthedernes omfang og de vil efterfølgende blive repareret.

Det blev oplyst, at foreningen har haft problemer med istapper og derfor set sig nødsaget til at foretage afspærring. Rent faktisk er der sket nedfald af istapper, der har forårsaget skade på et par biler.

Der blev forespurgt til duer på loftet og det blev oplyst, at problemet er løst i løbet af sommeren af foreningens vicevært.

Der blev udtrykt ros til det nye viceværtsselskab fra flere ejeres side.

Der blev efterlyst en cykeloprydning og bestyrelsen lovede at se nærmere herpå i begyn- delsen af det nye år.

Endelig blev det påpeget, at de nyetablerede tørreskure i gården ikke er beregnet til hen- stilling af cykler, barnevogne m.v.

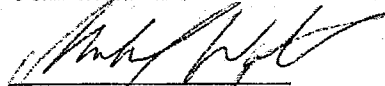
Da der ikke forelå yderligere til drøftelse, blev generalforsamlingen hævet kl. 21.15.

Som dirigent og referent:



Arne Linde Olsen

Som formand:



Michael Woller

Lars Andersen (L)	Oslo Plads 16
Thomas Michael Berg (H)	2100 København Ø
Hans K. Kristiansen	
Søren Larsen (H)	Tlf. 35 43 02 99
Henrik Nehammer (H)	Fax 35 26 47 37
Arne Linde Olsen (H)	Fik.nr. 86 81 51 84
Lars Odd Pettersen (L)	cvr.nr. 15 26 22 06

År 2010, mandag den 31. maj, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Ved Sønderport 14-24 i Ældrecentret, beliggende Øresundsvej 2, Weidestuen på 3. sal, 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 2009 med påtegning af revisor.
- 4) Forelæggelse af ekstraordinært budget – istandsættelse af trapper samt finansiering heraf.
- 5) Forelæggelse og godkendelse af ordinært budget for 2010.
- 6) Forslag fra medlemmer og bestyrelse.
- 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 9) Valg af revisor.
- 10) Eventuelt.

Foreningens formand Michael Woller bød velkommen.

Ad 1.

Til dirigent og referent blev valgt advokat Arne Linde Olsen, som konstaterede at generalforsamlingen var indvarslet i overensstemmelse med foreningens vedtægter, dog havde det ikke været muligt at afholde generalforsamling inden udgangen af april måned, som vedtægternes § 12 foreskriver.

Dirigenten konstaterede, at ca. 24 ejere var mødt og man enedes om at foretage egentlig registrering af de fremmødte, såfremt der ved en eventuel afstemning ville være behov herfor.

Ad 2.

Michael Woller aflagde på bestyrelsens vegne årsberetning og henviste til den skriftlige beretning, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Årsberetningen havde følgende ordlyd:

på bestyrelsens vegne beretningen forelå skriftligt og havde følgende indhold:

Velkommen til generalforsamlingen for Ejerforeningen ved Sønderport 14-24.

Ligeledes velkommen til alle nye beboere.

2009 har været året hvor vi for første gang i mange år har haft en stor engageret bestyrelse.

Både bestyrelsesmedlemmer og suppleanter har deltaget aktivt i bestyrelsesarbejdet.

Dette er ikke mindst til stor gavn for ejendommen og alle os beboere i foreningen.

2009 er primært gået med den almindelige drift, finde og iværksætte opsætning af postkasser, samt at planlægge og iværksætte udskiftning af plankeværk i gården, etablering af nye cykelskure, afskærmede skralderum og nye tørreskure. Dette arbejde er nu i gang og skal foregå henover over sommeren.

Dette betyder at der vil være begrænset adgang til gården i perioden.

Der vil formodentlig kun være delvis adgang til gårdmiljøet i den ene ende hvor plankeværket ikke skal udskiftes, da det er af nyere dato.

Vi havde håbet på at arbejdet kunne gå i gang i løbet af efteråret/vinteren, men vejret besværliggjorde dette.

Vi har i den forbindelse fået et nyt godt gårdudvalg bestående af Mette, Dorthe og Kirsten, der vil sørge for at den tilgængelige del af gården vil fremstå hyggelig og grøn med blomsterkummer osv.

Udgiften til dette afholdes via den normale drift.

2009 blev også året hvor vi udskiftede viceværtfirmaet – nærmere sagt – blev det faktisk ved indgangen til 2010.

Vi sagde tak til det mangeårige samarbejde med viceværtfirmaet Hallen og Heinrich.

På trods af diverse forsøg lykkedes det os ikke at finde fælles fodslag med dem.

Vi har i stedet indledt et samarbejde med et mindre viceværtfirma ved navn Global.

Bestyrelsen ser frem til samarbejdet og kan allerede konstatere mærkbare forbedringer.

Der hænger kontaktopslag til Globels mand på ejendommen i alle opgange.

Global varetager nu alt ejendomsservice for os og kontaktes ved diverse problemer.

Vi har som sædvanlig haft mange problemer med storskrald i året der gik.

Problemerne omhandler at man henstiller diverse store møblement, hårde hvidevarer og lignende i mellemgangen under ejendommen. Opfyldning af storskraldsrummet til bristepunktet hvor døren ikke kan åbnes, er også problematisk.

Bestyrelsen vil gerne opfordre til, at alle tager et medansvar og enten kører voluminøse sofaer og gamle vaskemaskiner over på storskraldpladsen 5 min herfra.

I vores renovationsaftale afhentes der storskrald en gang om måneden, så vær opmærksomme på at tage hensyn til ejendommen.

Vi har brugt en del penge på at få kørt storskrald bort – dette er ikke billigt!

Det koster et sted mellem 2000 – 10.000 – kr. pr gang.

Fremtidige projekter i ejendommen vurderes af bestyrelsen at være renovering af vores opgange.

Bestyrelsen har indhentet forskellige tilbud og har vedlagt overslag til budget med henblik på drøftelse og beslutning på denne generalforsamling.

Det er desværre ikke muligt at afholde udgiften til dette via det normale driftsbudget.

Vi har stort set ikke haft de store udgifter det sidste år, og foreningen har derfor delvist økonomiske midler til finansiering af denne renovering.

Finansiering af restbeløbet foreslår bestyrelsen foregår via en i foreningen tidligere brugt model, hvor der foretages en ekstraordinær betaling på 500 – kr. oveni fællesudgifterne i en given periode.

Visse opgange ser værre ud end andre. Det skyldes desværre blandt andet at der ved fraflytning ikke tages hensyn til træværk tapet og lignende.

Dette projekt vil vi gerne opstille til efterfølgende drøftelse og endelig beslutning.

Loftrum - eller mangel på samme har desværre fortsat vist sig at være et problem.

Bestyrelsen gennemfører derfor i nærmeste fremtid en kampagne for at få løst dette.

Hver lejlighed rummer over et enkelt loftrum. Bestyrelsen er bekendt med at disse varierer i størrelse, samt at det betyder at der i nogle opgange ikke er et tørrerum.

Men – man har kun krav på et loftrum!

Vi vil med den forestående kampagne forsøge at bringe orden i dette.

Det vil med varsel være muligt at tømme ekstra loftrum. Efter en given varslingsperiode vil bestyrelsen overtage de loftrum der ikke har en retmæssig ejer, med henblik på senere distribuering til ejere uden loftrum.

Vi besluttede på sidste generalforsamling at bestræbe os på at genindføre arbejdsweekenderne.

Dette blev planlagt til at finde sted i maj og september. Da vi afventede renovering af gården ville bestyrelsen afvente til dette arbejde var overstået. Vi planlægger derfor at afholde arbejdsweekender igen fra september 2010. Vi forventer at gådrenoveringen er afsluttet på dette tidspunkt. Bestyrelsen

vil dog ophænge opslag om eventuel arbejdsweekend forud for dette. Vi har i den forbindelse tidligere besluttet at tilmelding er påkrævet, samt at der minimum skal deltage 20 lejligheder, ud over bestyrelsen, for at arbejdsweekenden gennemføres.

Er man forhindret i at deltage koster det desværre en afgift på et vist beløb pr. planlagt dag.

Dette opkræves naturligvis ikke tilmeldte lejligheder hvis arbejdsweekenden aflyses grundet manglende tilslutning. Der vil være navneopråb på dagen ;-)

Slutteligt vil vi gerne nævne at vi i bestyrelsen har opdelt arbejdsopgaverne imellem os. Dette for at kunne servicere alle beboere på bedste mulige vis. Hvem der har hvilke opgaver fremgår af de opslag der hænger i opgangene. Vi vil gerne bede jer om at respektere denne arbejdsfordeling.

Hvis man ikke lige kan komme i kontakt med os er man velkommen til at sende en mail, til en af de på opslagene nævnte e-mail adresser.

Har man ikke adgang til internettet, kan man smide en seddel ind til den der har det pågældende ansvarsområde.

Vi vil herefter vende tilbage til jer hurtigst muligt.

Michael Woller supplerede kort beretningen og bemærkede blandt andet at det i forbindelse med rensning af tagrender var konstateret, at disse desværre bliver brugt af enkelte ejere som askebægre, hvilket ikke er tilladt.

Fors så vidt angår viceværtsfunktionen bemærkede Michael Woller, at problemer af almindelig dagligdags karakter og ting, der er gået i stykker, skal foretages direkte til viceværten – som hedder Michael, og træffes på tlf. 28 91 49 97 og ikke til Michael Woller.

Beretningen blev sat til debat og der var enkelte bemærkninger til denne, hvorefter beretningen blev godkendt.

Ad 3.

Administrator forelagde og gennemgik årsregnskabet for 2009. Regnskabet udviste et likviditetsmæssigt overskud på kr. 81.057. Regnskabet blev godkendt uden afstemning.

Ad 4.

Der blev forelagt ekstraordinært budget omhandlende istandsættelse af trapper samt finansiering heraf.

Forslaget blev motiveret og det med indkaldelsen udsendte tilbud fra Malerfirmaet Jørgen Holm A/S blev gennemgået.

Bestyrelsen bemærkede, at der havde været indhentet en del tilbud fra forskellige firmaer og at bestyrelsen ud af disse havde valgt Malerfirmaet Jørgen Holm A/S, som det tilbud, der beløbsmæssigt kunne danne baggrund for en beslutning om, hvorvidt arbejderne skulle iværksættes.

Det blev således pointeret, at bestyrelsen endnu ikke havde truffet endelig beslutning om, hvorvidt arbejdet i givet fald skulle overdrages til Malerfirmaet Jørgen Holm A/S.

Forslaget blev grundigt debatteret og der blev stillet forskellige spørgsmål, herunder blandt andet om der er truffet beslutning om farvevalg. Det blev oplyst, at det er der ikke for nærværende.

Der blev stillet forslag om at supplere entreprisen med opsætning af lamper på hovedtrapperne, men efter en kort drøftelse enedes man om at dette måtte besluttes på et senere tidspunkt, såfremt det fortsat var aktuelt.

Dirigenten foreslog en vejledende afstemning for at konstatere, hvorvidt der var stemning for at istandsætte såvel hoved- som bitrapper eller alene hovedtrapperne.

Der blev afholdt en vejledende afstemning og dirigenten måtte konstatere, at samtlige tilstedeværende medlemmer kunne stemme for en istandsættelse af både hoved- og bitrapper.

Man drøftede herefter finansieringsforslaget, hvor der efter en kort drøftelse var enighed om bestyrelsens oplæg, som går ud på ekstraordinær opkrævning af kr. 500,00 pr. kvartal pr. beboelseslejlighed og kr. 432,00 pr. kvartal pr. kælderejerlejlighed med virkning fra den 1. juli 2010, brug af egenkapital af kr. 300.000 samt etablering af yderligere trækingsret på foreningens kassekredit for nuværende trækingsret kr. 400.000, som udvides til kr. 750.000.

Dirigenten konkluderede således, at der var afgivet bemyndigelse til bestyrelsen til at kontrahere en istandsættelse af såvel hoved- som bitrapper indenfor en beløbsramme af ca. kr. 998.500 inkl. moms og med finansiering, som ovenfor anført og at administrator var bemyndiget til at anmode om udvidelse af trækingsret på kassekredit samt underskrive eventuelle nødvendige dokumenter i den forbindelse.

Ad 5.

Administrator gennemgik herefter ordinært budget for 2010, hvor der budgetteres med en regulering/stigning i fællesudgifterne med virkning fra den 1. juli 2010 på 2% i forhold til nuværende opkrævningsniveau.

Budgettet blev kommenteret af Michael Woller, som bemærkede, at udgift til plankeværk på ca. kr. 60.000 påtænkes afholdt over den ordinære drift.

Budgettet blev herefter godkendt uden afstemning.

Ad 6.

Under punkt 6 forelå forslag om, at der på næste ordinære generalforsamling sker en ændring af vedtægternes § 14, således at emner til behandling på ordinær generalforsamling skal være indgivet til bestyrelsen senest 3 uger før generalforsamlingen og ikke som anført i § 14 senest den 15. februar samme år.

Der var enighed om at medtage en ændring af dette punkt til kommende generalforsamling og administrator bemærkede, at bestyrelsen i videst muligt omfang dog medtager punkter der indkommer, uanset at disse måtte være indgivet til bestyrelsen efter den 15. februar 2010.

Ad 7.

Bestyrelsen blev genvalgt og består af følgende:

Michael Woller, formand	Ved Sønderport 22, 5.tv.
Kasper Haslebo	Ved Sønderport 14, 1.th.
Maria Søndergaard	Ved Sønderport 22, 4.tv.
Kirsten Hemvard	Nordstrand Alle 8 A, 2791 Dragør som ejer af Ved Sønderport 16, 4.tv.
Dorthe Hemvard	Ved Sønderport 16, 4.tv.

Ad 8.

Suppleanterne blev genvalgt og består af følgende:

Hans Christian Christensen	Ved Sønderport 14, st.th.
Annemette Hyldgaard	Ved Sønderport 22, 2.th.
Mette Albertsen	Ved Sønderport 22, 1.tv.
Martin Hald	Ved Sønderport 22, 1.th.

Ad 9.

Som revisor blev genvalgt Beierholm Statsaut. Revisionsaktieselskab.

Ad 10.

Under eventuelt blev der stillet spørgsmål til, hvorvidt altanprojektet var opgivet og efter en kort drøftelse måtte det konstateres, at der blandt de fremmødte var en interesse for eventuelt alligevel at etablere altaner helt eller delvist på bagsiden.

Man enedes om at nedsætte en altangruppe og følgende meldte sig til denne:

Daniel, Ved Sønderport 22, 1.th., Morten, Ved Sønderport 14, 5.th, Lasse, Ved Sønderport 16, 4.th., Thomas, Ved Sønderport 16, 3.th., Karen, Ved Sønderport 20, 3.tv. og Brian, Ved Sønderport 16, 3.tv.

Ved en vejledende afstemning var det konstateret, at lidt over halvdelen af de fremmødte var interesseret i at etablere en altan.

Man drøftede farven på plankeværket, der er ved at blive opsat i gården, og der var enighed om, at dette skal være grønt.

Man drøftede fordeling af loftsrum og der var enighed om, at der udsendes labels sammen med nærværende referat, hvor foreningens medlemmer anmodes om at påføre den pågældende label på døren til det rum, som de benytter.

Bestyrelsen vil herefter foretage en registrering.

Eventuelt ubenyttede rum vil herefter blive oplukket og eventuelt ryddet i forbindelse med den kommende arbejdsweekend.

Der blev foreslået en cykeloprydning.

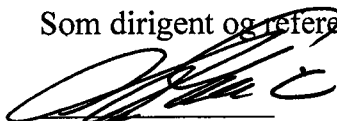
Der blev oplyst, at arbejdsweekend planlægges til den 2. weekend i september.

Det blev påpeget, at hjemmesiden ikke virker.

Der blev efterlyst en opdateret beboermappe.

Da der ikke var yderligere til drøftelse, blev generalforsamlingen hævet kl. 21.10.

Som dirigent og referent:



Arne Linde Olsen
Advokat

Som formand:

Michael Woller

ADVOKATERNE

OSLO PLADS 16

Nærværende referat
er fremsendt den 13/709

Advokatfirmaet
Arne Linde Olsen ApS

Associerede advokater:

Lars Andersen (L)	Oslo Plads 16
Thomas Michael Berg (H)	2100 København Ø
Hans K. Kristiansen	
Søren Larsen (H)	Tlf. 35 43 02 99
Henrik Nehammer (H)	Fax 35 26 47 37
Arne Linde Olsen (H)	Fik.nr. 86 81 51 84
Lars Odd Pettersen (L)	cvr.nr. 15 26 22 06

År 2009, torsdag den 25. juni, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Ved Sønderport 14-24 i Ældrecentret, beliggende Øresundsvej 4, Weidestuen, 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 2008 med påtegning af revisor.
- 4) Forelæggelse og godkendelse af ordinært budget for 2009.
- 5) Forslag fra medlemmer og bestyrelse.
- 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 administrator advokat Arne Linde Olsen, som konstaterede at generalforsamlingen var indvarslet i overensstemmelse med foreningens vedtægter, dog bemærkede dirigenten, at generalforsamlingen burde have været afholdt inden udgangen af april måned.

Følgende ejerlejligheder var repræsenteret:

Ejerlejlighed nr. 12, 15, 16, 18, 21, 23, 28, 29, 35, 43, 57, 62 og 72.

Ad 2.

Michael Woller aflagde årsberetning på bestyrelsens vegne beretningen forelå skriftligt og havde følgende indhold:

Velkommen til generalforsamlingen og især velkommen til nye beboere.

2008 har været et meget stille år i forhold til de forrige år.

Disse år har tidligere været præget af - først det omfattende projekt omkring udskiftning af rør og faldstammer i hele ejendommen med heraf følgende nye badeværelser osv. - dernæst et par hektiske år med det nu skrinlagte tagprojekt.

Der har derfor heller ikke været afholdt mange bestyrelsesmøder.

Der har som sagt ikke været de store sager i ejerforeningen. Det der dog adskiller det forgange år fra de forrige, er en stigning i beboerklager primært pga. støj fra naboer. Der skal derfor lyde en opfor-

dring fra bestyrelsen om fortsat at vise hensyn til sine medbeboere og generelt følge reglerne i ejerforeningen.

Af andet skal det nævnes at vi skifter viceværtfirma, vi har desværre ikke været tilfredse med vores nuværende firma gennem længere tid, og efter det ikke har været muligt at få løst uoverensstemmelserne, har vi taget konsekvensen af dette og skiftet firma. Vi ansætter det nye firma på en prøvekontrakt i første omgang og håber selvfølgelig på at de løser opgaven tilfredsstillende og at samarbejdet derefter kan fortsætte. Prismæssigt er udgiften den samme som tidligere, så bestyrelsen påregner ingen driftsmæssig stigning på grund af denne udgiftspost.

Vi har ligeledes lavet en aftale med John som er suppleant i bestyrelsen om han nu står for en nænsom renovering af vores planteliv i gården. Der skal i den forbindelse lyde en efterlysning herfra om der er nogen der vil påtage sig vedligeholdet af planterne i gården i samarbejde med ham.

Fremtidige projekter byder på følgende:

Den længe ventede renovering/udskiftning af vores plankeværk samt udbygning af cykleskurer og afskærmning af affaldscontainerne.

Rensning af tagrender og eftersyn af disse.

Udbedring af vandskader på ydre murværk.

Installering af postkasser i samtlige opgange.

Gennemgang af taget og reparation/understrygning af dette.

Arbejdsweekend 2. weekend i september og 2. weekend i maj.

De nævnte projekter planlægges alle at blive afholdt økonomisk inden for driftsbudgettet.

Et fremtidigt projekt vi dog gerne vil drøfte med generalforsamlingen, er renoveringen af for – og bagtrapper, men prioritering af fortrapperne. I den planlagte renovering af fortrapper drejer det sig primært om maling og tapetsering. For bagtrappernes vedkommende drejer det sig om det samme, samt murerarbejde i visse opgange.

Der er forskellige muligheder i forhold til at afholde udgiften til dette. Dels kan man afholde det over nogle driftsår og ligge det ind under budgettet, dels kan man afholde det via en midlertidig øget merbetaling til fællesudgifterne. På eksempelvis 500 – kr. /kvarter.

Vi vil gerne opfordre til en drøftelse her af disse muligheder.

Et andet forestående projekt er endnu en status på tildelte loftsrum. Bestyrelsen er bekendt med at visse lejligheder lovligt råder over flere loftsrum da disse er tinglyst tilhørende lejligheden. Ligeledes er bestyrelsen bekendt med at loftsrummene er varierende i størrelse. Der skulle dog være et loftrum til alle på trods af dette. Bestyrelsen har dog måtte inddrage tørreloftet i visse opgange så alle har adgang til et loftsrum. Vi håber på at alle medbeboere viser forståelse for dette. Vi skal af hensyn til den forestående status bede alle om at tømme deres ekstra loftrum og fjerne låsen hvis de har taget et ekstra loftrum uretmæssigt, samt sætte navn eller lejlighedsnummer på døren til loftrummet.

Til sidst vil vi nævne at alle er velkomne til at stille op til bestyrelsen eller bidrage til bestyrelsesarbejdet.

Desuden kan vi opfordre alle til aktivt at bruge vores hjemmeside.

Her lægges relevant information ud om ejerforeningen.

Der er mulighed for at oprette diverse diskussionsfora, samt sende indlæg til bestyrelsen.

Adressen er: www.efsonderhus.dk

Alle beboere er velkomne til at registrere sig som brugere.

På vegne af bestyrelsen og med ønsket om en god generalforsamling

Michael Frederik Woller

Formand for bestyrelsen

Beretningen blev sat til debat.

Der blev stillet spørgsmål til fordeling af pulterrum på loft, herunder inddragelse af tørre- rum. Efter en kort drøftelse, var der enighed om at der snarest overhovedet muligt skal søges afklaring på problematikken omkring loftsrum, således at hver lejlighed får et loftsrum og de lejligheder, som måtte disponere over flere, afgiver de uretmæssige ind- dragne loftsrum, således at tørrelofterne i videst muligt omfang herefter kan genetable- res.

P.t. er der alene mulighed for at tørre tøj på loftet over opgang 18 og 20.

Beretningen blev herefter godkendt uden afstemning.

Ad 3.

Administrator fremlagde og gennemgik årsregnskabet for 2008. Regnskabet udviste et likviditetsmæssigt overskud på kr. 147.927 og en egenkapital i foreningen pr. 31. decem- ber 2008 på kr. 313.761.

Regnskabet blev godkendt uden afstemning, herunder at årets overskud tillægges egen- kapitalen og forbliver i foreningen.

Ad 4.

Administrator fremlagde herefter budgetforslag for 2009, hvor der budgetteres med uændret opkrævningsniveau i forhold til 2008, således at der i alt hos de 3 kælderejerlejl- igheder opkræves a/conto kr. 22.499 og hos de 72 beboelseslejligheder opkræves i alt a/conto kr. 602.496.

Budgettet blev kort uden afstemning.

Ad 5.

Der forelå ikke forslag fra foreningens medlemmer, men bestyrelsen bemærkede, at man som nævnt i beretningen gerne så en stillingtagen til eventuel snarlig maling af trappeopgange.

Efter en kort drøftelse måtte dirigenten konstatere, at de fremmødte var enige i, at trappeopgangene snarest skal sættes i stand og bestyrelsen blev herefter bemyndiget til at arbejde videre hermed med henblik på indhentelse af tilbud eventuelt til forelæggelse og godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling i løbet af efteråret.

Man drøftede hvorvidt finansiering eventuelt skulle ske i lighed med tidligere med en ekstraordinær indbetaling over nogle kvartaler med kr. 500,00 pr. lejlighed. Det blev overladt til bestyrelsen nærmere at fremkomme med forslag herom.

Det blev påpeget, at der fortsat er skader på trappeopgangen i forbindelse med, at TDC lagde kabler ind for adskillige år siden og det blev oplyst, at disse skader vil blive repareret i forbindelse med istandsættelse af trapperne.

Michael Woller bemærkede, at der er et par andre projekter, der vil blive iværksat i løbet af året, nemlig udvidelse af cykelskurene samt aflukning af skralderummet.

Ad 6.

Rune Ottesen tilkendegav, at han ikke ønskede at modtage genvalg til bestyrelsen og Michael Woller udtrykte tak til Rune for hans deltagelse i bestyrelsesarbejdet i de sidste år.

Dorthe Hemvard blev foreslået som nyt medlem til bestyrelsen.

De øvrige bestyrelsesmedlemmer tilkendegav at modtage genvalg.

Dirigenten konstaterede herefter, at følgende var valgt til bestyrelsen:

Michael Woller, formand	Ved Sønderport 22, 5.tv.
Kasper Haslebo	Ved Sønderport 14, 1.th.
Maria Søndergaard	Ved Sønderport 22, 4.tv.
Kirsten Hemvard	Nordstrand Alle 8 A, 2791 Dragør som ejer af Ved Sønderport 16, 4.tv.
Dorthe Hemvard	Ved Sønderport 16, 4.tv.

Ad 7.

Som suppleanter blev valgt - idet Hans Christian Christensen tilkendegav at modtage genvalg - :

Hans Christian Christensen
Annemette Hyldgaard
Mette Albertsen
Martin Hald

Ved Sønderport 14, st.th.
Ved Sønderport 22, 2.th.
Ved Sønderport 22, 1.tv.
Ved Sønderport 22, 1.th.

Ad 8.

Som revisor blev genvalgt Revisionsfirmaet Beierholm Statsaut. Revisorer A/S.

Ad 9.

Under eventuelt blev der foreslået en cykeloprydning, hvilket bestyrelsen tilsluttede sig, herunder særligt cykler henstillet langt husfacaden.

Der blev videre drøftet arbejdsweekend og der var enighed om, at denne skulle gennemføres som planlagt i den 2. weekend i september 2009 og derefter i maj måned 2010.

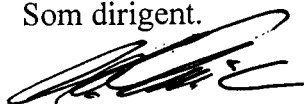
Michael Woller henledte opmærksomheden på foreningens hjemmeside

www.efsonderhus.dk

og opfordrede foreningens medlemmer til at lade sig registrere som brugere.

Da der ikke forelå yderligere til drøftelse, blev generalforsamlingen hævet kl. 20.10.

Som dirigent.



Arne Linde Olsen
Advokat

Som formand:

Michael Woller

ADVOKATERNE

OSLO PLADS 16

Nærværende referat
er fremsendt den 13/12/09

Advokatfirmaet
Arne Linde Olsen ApS

Associerede advokater:

Lars Andersen (L)	Oslo Plads 16
Thomas Michael Berg (H)	2100 København Ø
Hans K. Kristiansen	
Søren Larsen (H)	Tlf. 35 43 02 99
Henrik Nehammer (H)	Fax 35 26 47 37
Arne Linde Olsen (H)	Fik.nr. 86 81 51 84
Lars Odd Pettersen (L)	cvr.nr. 15 26 22 06

År 2009, torsdag den 25. juni, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Ved Sønderport 14-24 i Ældrecentret, beliggende Øresundsvej 4, Weidestuen, 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 2008 med påtegning af revisor.
- 4) Forelæggelse og godkendelse af ordinært budget for 2009.
- 5) Forslag fra medlemmer og bestyrelse.
- 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 administrator advokat Arne Linde Olsen, som konstaterede at generalforsamlingen var indvarslet i overensstemmelse med foreningens vedtægter, dog bemærkede dirigenten, at generalforsamlingen burde have været afholdt inden udgangen af april måned.

Følgende ejerlejligheder var repræsenteret:

Ejerlejlighed nr. 12, 15, 16, 18, 21, 23, 28, 29, 35, 43, 57, 62 og 72.

Ad 2.

Michael Woller aflagde årsberetning på bestyrelsens vegne beretningen forelå skriftligt og havde følgende indhold:

Velkommen til generalforsamlingen og især velkommen til nye beboere.

2008 har været et meget stille år i forhold til de forrige år.

Disse år har tidligere været præget af - først det omfattende projekt omkring udskiftning af rør og faldstammer i hele ejendommen med heraf følgende nye badeværelser osv. - dernæst et par hektiske år med det nu skrinlagte tagprojekt.

Der har derfor heller ikke været afholdt mange bestyrelsesmøder.

Der har som sagt ikke været de store sager i ejerforeningen. Det der dog adskiller det forgange år fra de forrige, er en stigning i beboerklager primært pga. støj fra naboer. Der skal derfor lyde en opfor-

dring fra bestyrelsen om fortsat at vise hensyn til sine medbeboere og generelt følge reglerne i ejerforeningen.

Af andet skal det nævnes at vi skifter viceværtfirma, vi har desværre ikke været tilfredse med vores nuværende firma gennem længere tid, og efter det ikke har været muligt at få løst uoverensstemmelserne, har vi taget konsekvensen af dette og skiftet firma. Vi ansætter det nye firma på en prøvekontrakt i første omgang og håber selvfølgelig på at de løser opgaven tilfredsstillende og at samarbejdet derefter kan fortsætte. Prismæssigt er udgiften den samme som tidligere, så bestyrelsen påregner ingen driftsmæssig stigning på grund af denne udgiftspost.

Vi har ligeledes lavet en aftale med John som er suppleant i bestyrelsen om han nu står for en nænsom reovering af vores planteliv i gården. Der skal i den forbindelse lyde en efterlysning herfra om der er nogen der vil påtage sig vedligeholdet af planterne i gården i samarbejde med ham.

Fremtidige projekter byder på følgende:

Den længe ventede reovering/udskiftning af vores plankeværk samt udbygning af cykleskurer og afskærmning af affaldscontainerne.

Rensning af tagrender og eftersyn af disse.

Udbedring af vandskader på ydre murværk.

Installation af postkasser i samtlige opgange.

Gennemgang af taget og reparation/understrykning af dette.

Arbejdsweekend 2. weekend i september og 2. weekend i maj.

De nævnte projekter planlægges alle at blive afholdt økonomisk inden for driftsbudgettet.

Et fremtidigt projekt vi dog gerne vil drøfte med generalforsamlingen, er reoveringen af for- og bagtrapper, men prioritering af fortrapperne. I den planlagte reovering af fortrapper drejer det sig primært om maling og tapetsering. For bagtrappernes vedkommende drejer det sig om det samme, samt murerarbejde i visse opgange.

Der er forskellige muligheder i forhold til at afholde udgiften til dette. Dels kan man afholde det over nogle driftsår og ligge det ind under budgettet, dels kan man afholde det via en midlertidig øget merbetaling til fællesudgifterne. På eksempelvis 500 – kr. /kvartal.

Vi vil gerne opfordre til en drøftelse her af disse muligheder.

Et andet forestående projekt er endnu en status på tildelte loftsrum. Bestyrelsen er bekendt med at visse lejligheder lovligt råder over flere loftsrum da disse er tinglyst tilhørende lejligheden. Ligeledes er bestyrelsen bekendt med at loftsrummene er varierende i størrelse. Der skulle dog være et loftrum til alle på trods af dette. Bestyrelsen har dog måtte inddrage tørreloftet i visse opgange så alle har adgang til et loftsrum. Vi håber på at alle medbeboere viser forståelse for dette. Vi skal af hensyn til den forestående status bede alle om at tømme deres ekstra loftrum og fjerne låsen hvis de har taget et ekstra loftrum uretmæssigt, samt sætte navn eller lejlighedsnummer på døren til loftrummet.

Til sidst vil vi nævne at alle er velkomne til at stille op til bestyrelsen eller bidrage til bestyrelsesarbejdet.

Desuden kan vi opfordre alle til aktivt at bruge vores hjemmeside.

Her lægges relevant information ud om ejerforeningen.

Der er mulighed for at oprette diverse diskussionsfora, samt sende indlæg til bestyrelsen.

*Adressen er: **www.efsonderhus.dk***

Alle beboere er velkomne til at registrere sig som brugere.

På vegne af bestyrelsen og med ønsket om en god generalforsamling

Michael Frederik Woller

Formand for bestyrelsen

Beretningen blev sat til debat.

Der blev stillet spørgsmål til fordeling af pulterrum på loft, herunder inddragelse af tørre- rum. Efter en kort drøftelse, var der enighed om at der snarest overhovedet muligt skal søges afklaring på problematikken omkring loftsrum, således at hver lejlighed får et loftsrum og de lejligheder, som måtte disponere over flere, afgiver de uretmæssige ind- dragne loftsrum, således at tørrelofterne i videst muligt omfang herefter kan genetable- res.

P.t. er der alene mulighed for at tørre tøj på loftet over opgang 18 og 20.

Beretningen blev herefter godkendt uden afstemning.

Ad 3.

Administrator fremlagde og gennemgik årsregnskabet for 2008. Regnskabet udviste et likviditetsmæssigt overskud på kr. 147.927 og en egenkapital i foreningen pr. 31. decem- ber 2008 på kr. 313.761.

Regnskabet blev godkendt uden afstemning, herunder at årets overskud tillægges egen- kapitalen og forbliver i foreningen.

Ad 4.

Administrator fremlagde herefter budgetforslag for 2009, hvor der budgetteres med uændret opkrævningsniveau i forhold til 2008, således at der i alt hos de 3 kælderejerlej- ligheder opkræves a/conto kr. 22.499 og hos de 72 beboelseslejligheder opkræves i alt a/conto kr. 602.496.

Budgettet blev kort uden afstemning.

Ad 5.

Der forelå ikke forslag fra foreningens medlemmer, men bestyrelsen bemærkede, at man som nævnt i beretningen gerne så en stillingtagen til eventuel snarlig maling af trappeopgange.

Efter en kort drøftelse måtte dirigenten konstatere, at de fremmødte var enige i, at trappeopgangene snarest skal sættes i stand og bestyrelsen blev herefter bemyndiget til at arbejde videre hermed med henblik på indhentelse af tilbud eventuelt til forelæggelse og godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling i løbet af efteråret.

Man drøftede hvorvidt finansiering eventuelt skulle ske i lighed med tidligere med en ekstraordinær indbetaling over nogle kvartaler med kr. 500,00 pr. lejlighed. Det blev overladt til bestyrelsen nærmere at fremkomme med forslag herom.

Det blev påpeget, at der fortsat er skader på trappeopgangen i forbindelse med, at TDC lagde kabler ind for adskillige år siden og det blev oplyst, at disse skader vil blive repareret i forbindelse med istandsættelse af trapperne.

Michael Woller bemærkede, at der er et par andre projekter, der vil blive iværksat i løbet af året, nemlig udvidelse af cykelskurene samt aflukning af skralderummet.

Ad 6.

Rune Ottesen tilkendegav, at han ikke ønskede at modtage genvalg til bestyrelsen og Michael Woller udtrykte tak til Rune for hans deltagelse i bestyrelsesarbejdet i de sidste år.

Dorthe Hemvard blev foreslået som nyt medlem til bestyrelsen.

De øvrige bestyrelsesmedlemmer tilkendegav at modtage genvalg.

Dirigenten konstaterede herefter, at følgende var valgt til bestyrelsen:

Michael Woller, formand	Ved Sønderport 22, 5.tv.
Kasper Haslebo	Ved Sønderport 14, 1.th.
Maria Søndergaard	Ved Sønderport 22, 4.tv.
Kirsten Hemvard	Nordstrand Alle 8 A, 2791 Dragør som ejer af Ved Sønderport 16, 4.tv.
Dorthe Hemvard	Ved Sønderport 16, 4.tv.

Ad 7.

Som suppleanter blev valgt - idet Hans Christian Christensen tilkendegav at modtage genvalg - :

Hans Christian Christensen	Ved Sønderport 14, st.th.
Annemette Hyldgaard	Ved Sønderport 22, 2.th.
Mette Albertsen	Ved Sønderport 22, 1.tv.
Martin Hald	Ved Sønderport 22, 1.th.

Ad 8.

Som revisor blev genvalgt Revisionsfirmaet Beierholm Statsaut. Revisorer A/S.

Ad 9.

Under eventuelt blev der foreslået en cykeloprydning, hvilket bestyrelsen tilsluttede sig, herunder særligt cykler henstillet langt husfacaden.

Der blev videre drøftet arbejdsweekend og der var enighed om, at denne skulle gennemføres som planlagt i den 2. weekend i september 2009 og derefter i maj måned 2010.

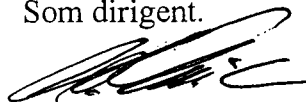
Michael Woller henledte opmærksomheden på foreningens hjemmeside

www.efsonderhus.dk

og opfordrede foreningens medlemmer til at lade sig registrere som brugere.

Da der ikke forelå yderligere til drøftelse, blev generalforsamlingen hævet kl. 20.10.

Som dirigent.



Arne Linde Olsen
Advokat

Som formand:

Michael Woller

ADVOKATERNE

OSLO PLADS 16 Nærværende referat
er fremsendt den 17/02-08

Advokatfirmaet
Arne Linde Olsen ApS

Associerede advokater:

Lars Andersen (L)	Oslo Plads 16
Thomas Michael Berg (H)	2100 København Ø
Hans K. Kristiansen	
Søren Larsen (H)	Tlf. 35 43 02 99
Henrik Nehammer (H)	Fax 35 26 47 37
Arne Linde Olsen (H)	Fik.nr. 86 81 51 84
Lars Odd Pettersen (L)	cvr.nr. 15 26 22 06

År 2008, mandag den 19. maj, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Ved Sønderport 14-24 i Ældrecentret, beliggende Øresundsvej 4, Weidestuen på 2. sal, 2300 København S, med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Aflæggelse af årsberetning for det seneste forløbne år samt orientering om planer for fremtiden.
- 3) Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2007 med påtegning af revisor.
- 4) Forelæggelse og godkendelse af ordinært budget for 2008
- 5) Forslag fra medlemmer og bestyrelse
Genindførelse af fælles arbejdsdage sanktioneret ved bod for udeblivelse med kr 200,00/lejlighed/dag
- 6) Valg af medlemmer til bestyrelsen
- 7) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 8) Valg af revisor.
- 9) Eventuelt.

Foreningens formand Michael Woller bød velkommen og foreslog foreningens administrator advokat Arne Linde Olsen valgt som dirigent.

Ad 1.

Arne Linde Olsen blev valgt som dirigent og dirigenten konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at generalforsamlingen var indvarslet i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Dirigenten bemærkede, at vedtægterne foreskriver afholdelse af ordinær generalforsamling inden udgangen af april måned og at dette punkt desværre heller ikke i år havde kunne overholdes fra foreningens side.

Det blev konstateret, at der var mødt ca. 23 ejerlejlighedsejere, herunder 1 ved fuldmagt.

Man enedes om indtil videre ikke at foretage en formel registrering, men afvente en eventuel afstemning, hvorefter registreringen vil blive gennemført.

Ad 2.

Michael Woller aflagde på bestyrelsens vegne beretning og beretningen forelå skriftligt og havde følgende ordlyd:

Velkommen til generalforsamlingen for Ejerforeningen ved Sønderport 14-24.

Ligeledes velkommen til alle nye beboere.

Endnu en gang mødes vi lidt senere end planlagt, men dog ikke så sent som sidste år.

Perioden siden sidste generalforsamling er primært gået med at planlægge og forhandle, samt effektuere det besluttede tagprojekt. Vi må desværre med beklagelse konstatere at vi ikke kunne realisere projektet. Dette skyldes primært, at vi i sidste ende ikke kunne nå til enighed om detaljerne med køberen, samt mulige misforståelser mellem ejerforeningen og køberen. Ovenfor stående kombineret med det faldende boligsalg medførte derfor at bestyrelsen skønnede at projektet ikke kunne videreføres i den planlagte form. Hvis et tagprojekt skal realiseres skønner bestyrelsen at det kræver en ny generalforsamlingsbeslutning, samt en diskussion om hvilken form et sådant projekt i givet fald skal have.

Vi har tidligere diskuteret forskellige alternativer på generalforsamlingen, og vil gerne åbne op for en fornyet debat. Bestyrelsen skønner ikke at arbejdet er spildt, ejerforeningen er i hvert fald klædt på til at kunne håndtere et eventuelt fremtidigt projekt.

Taget er blevet repareret jævnfør sidste års generalforsamlingsbeslutning. Ligeledes er der løbende blevet foretaget reparationer på karnapper og tagudhæng. Taget tilstand er nu af en sådan karakter, at det ikke regner ind længere. Det kræver dog som tidligere beskrevet at man hurtigt melder til bestyrelsen hvis man konstaterer skader. De omtalte tag reparationer skulle betyde, at taget skal kunne holde en årrække endnu, det er dog ikke til at sige hvor længe. Et forsigtigt skøn er ca. 5 år, måske længere hvis vedligeholdet foretages løbende. Udgiften til dette er som skitseret på en tidligere generalforsamling, der er dog foretaget en del af de planlagte udbedringer i sidste budgetår som det også fremgår af regnskabet.

Ved sidste generalforsamling opfordrede bestyrelsen til at der blev nedsat en arbejdsgruppe der kunne arbejde videre med altanprojektet. Bestyrelsen fik efterfølgende ingen henvendelse, der er derfor ikke lavet nogen projektbeskrivelse for dette eventuelle projekt. Bestyrelsen vil derfor endnu en gang opfordre eventuelt interesserede til at melde sig hos bestyrelsen, hvis man ønsker at dette atter skal behandles på en forestående generalforsamling.

Da tagprojektet ikke umiddelbart realiseres er der nogle fremtidige indsatsområder. Fremtidige projekter indbefatter nyt plankeværk, etablering af nye cykelskure, nye afskærmede skralderum, nyt storskraldsrum samt en opdatering på gårdmiljøet. Bestyrelsen er ved at indhente tilbud på opgaverne. Udgifterne til de fremtidige projekter afholdes via ejerforeningens normale driftsregnskab.

Arbejdsweekender har der ikke været nogen af. Det har desværre været med skiftende succes at disse har været afholdt, mestendels til den negative side. Bestyrelsen har dog ikke opgivet tanken og vil fortsat arbejde hen imod at indføre dem igen, koblet sammen med lidt fest og hygge. Der har ikke været planlagt arbejdsweekender i 2007. Disse planlægges nu at opstarte igen. Vi har derfor sat det på som et punkt på dagordenen.

Bestyrelsen arbejder desuden på at finde nye håndværkere som faste leverandører til ejendommen. Vi har tidligere haft et samarbejde med firmaet Schønneman. På trods af mange års samarbejde, afbrød vi kontakten til dem grundet usammenhængende regninger og dårlig service. Vi har forsøgt med skiftende nye leverandører efterfølgende. Dette desværre uden held. Vi må konstatere at det er svært at finde en stabil samarbejdspartner.

Viceværtfunktionen er ligeledes årsag til mange grå hår hos bestyrelsen. På trods af gentagne henvendelser til Hallen og Heinrich, samt udskiftning af deres folk på vores ejendom, oplever vi stadig problemer. Vi håber på at få løst problemerne snarest, alternativt finder vi en også her en ny leverandør til opgaven.

Vi har desværre mistet vores gård/have ansvarlige. Gården bærer præg af dette og vi efterlyser derfor en eller flere personer der kunne tænke sig at tage over. Indkøb af blomster etc. finansieres af ejerforeningen.

Vi har siden sidste budt velkommen til Rune og Kasper i bestyrelsen og heldigvis ikke sagt farvel til nogen. Alle er velkomne til at stille op til bestyrelsen eller bidrage til bestyrelsesarbejdet.

Desuden kan vi opfordre alle til aktivt at bruge vores hjemmeside. Her lægges relevant information ud om ejerforeningen. Der er desuden mulighed for at oprette diverse diskussionsfora, samt sende indlæg til bestyrelsen.

Adressen er: **www.efsonderhus.dk**

Alle beboere er velkomne til at registrere sig som brugere.

På vegne af bestyrelsen

Michael Frederik Woller

Formand

Beretningen blev sat til debat og der fremkom spørgsmål til tagrenoveringssagen, herunder fra Ove Tønders, som ønskede en bekræftelse på, at foreningen ikke havde nogen uafsluttede forpligtelser overfor LS Ejendomsudvikling ApS eller andre i forbindelse med sagen.

Michael Woller oplyste, at bestyrelsen betragtede sagen for værende afsluttet og at en fortsættelse af drøftelserne omkring et eventuelt salg af tagetagen ville kræve et fornyet mandat fra en generalforsamling.

Administrator supplerede med at oplyse, at der ikke er indgået aftaler eller underskrevet hensigtserklæringer med LS Ejendomsudvikling ApS eller andre omkring sagen og at foreningen derfor ikke på nogen måde er bundet overfor nogen.

Ove Tønders foreslog, at foreningen tilskriver LS Ejendomsudvikling ApS for blot formelt at få afsluttet sagen og herunder tilkendegiver, at foreningen betragter sagen for endeligt afsluttet.

Der var enighed herom og administrator oplyste, at der nu vil blive tilstillet LS Ejendomsudvikling ApS et formelt brev med præcisering af, at sagen er skrinlagt fra ejerforeningens side og ikke yderligere vil blive forhandlet.

Arne Mørk forespurgte, hvad der reelt gik galt og Michael Woller oplyste, at det ikke havde været muligt at opnå endelig enighed med LS Ejendomsudvikling ApS.

Der var opstået uenighed på et sent tidspunkt omkring exit klausuler, minimumssalget for at gennemføre projektet samt at LS Ejendomsudvikling ApS ønskede at kunne overdrage rettighederne i henhold til kontrakten til 3. mand.

Videre var tidsrammen efterhånden blevet så lang, at bestyrelsen ikke fandt det forsvarligt.

Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at beretningen var godkendt.

Ad 3.

Administrator forelagde og fremlagde årsregnskabet for 2007.

Regnskabet udviste et likviditetsmæssigt overskud på kr. 61.452 og en egenkapital på kr. 165.834.

Regnskabet var belastet af ejerforeningens udgifter til blandt andet rådgivning omkring tagprojektet og disse udgifter androg inkl. moms kr. 75.000.

Der blev forespurgt, om foreningen kan forvente yderligere udgifter og administrator oplyste, dette ikke er tilfældet.

Arne Mørk bemærkede, at han mente ikke tidligere at have hørt, at foreningen kunne risikere at få udgifter i forbindelse med projektet.

Administrator oplyste, at der i forbindelse med tidligere generalforsamlinger var oplyst omkring de påløbne udgifter og at foreningen selvfølgelig ikke kan forvente, at assistance og rådgivning omkring projektforhandlingerne og kontraktforhandlingerne ville blive udført gratis.

Dirigenten konstaterede herefter med generalforsamlingens tilslutning, at regnskabet var enstemmigt godkendt.

Det blev vedtaget, at overføre årets overskud til egenkapitalen, således som det er vist i regnskabet.

Ad 4.

Administrator fremlagde ordinært budget for 2008, hvor der budgetteres med en regulering af fællesudgifterne pr. 1. juli 2008 med + 2%.

Budgettet blev kort gennemgået og dirigenten kunne konstatere med generalforsamlingens tilslutning, at budgettet blev godkendt uden afstemning.

Ad 5.

Bestyrelsen foreslog en genindførelse af de fælles arbejdsdage sanktioneret med bod for udeblivelse med kr. 200 pr. lejlighed pr. dag.

Man drøftede mulige opgaver under en arbejdsweekend og der var enighed om, at det var en god ide at genoplive disse arbejdsweekends, herunder blandt andet på baggrund af de sociale islæt, men også for at kunne udføre praktiske opgaver på ejendommen og for at spare penge herved.

Man enedes om at fastsætte en fast weekend i foråret og efteråret og efter en kort drøftelse enedes man om, at arbejdsweekends for fremtiden vil være at afholde den 2. weekend i september og 2. weekend i maj måned.

Bestyrelsen oplyser nærmere omkring den første arbejdsweekend, som således vil blive afholdt lørdag, den 13. og søndag, den 14. september 2008.

Ad 6.

Jan Olsen oplyste, at han netop havde solgt sin lejlighed og således ikke genopstiller til bestyrelsen.

Michael Woller, Kasper Haslebo og Rune Ottesen tilkendegav at modtage genvalg.

Som nye medlemmer til bestyrelsen blev foreslået Maria Søndergaard og Kirsten Hemvard.

Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at de foreslåede enten var genvalgt eller nyvalgt, således at bestyrelsen består af følgende:

Michael Woller (formand)	Ved Sønderport 22, 5.tv.
Kasper Haslebo	Ved Sønderport 14, 1.th.
Rune Ottesen	Ved Sønderport 20, 4.th.
Maria Søndergaard	Ved Sønderport 22, 4.tv.
Kirsten Hemvard	Nordstrand Alle 8 A, 2791 Dragør

som ejer af Ved Sønderport 16, 4.tv.

Ad 7.

Som suppleanter blev genvalgt

Hans Christian Christensen Ved Sønderport 14, st.th.

og nyvalgt

John Nielsen Ved Sønderport 18, st.th.

Ad 8.

Som revisor blev genvalgt Revisionsfirmaet Beierholm, som er nyt navn for foreningens hidtidige revisor.

Ad 9.

Under eventuelt enedes man om fortsat ikke at udlevere nøgler til brug for omdeling af gratis aviser på ejendommen.

John Nielsen forespurgte, om det var tilladt at placere motorcykler i gården og Michael Woller oplyste, at foreningen indtil videre accepterer dette.

Kirsten Hemvard foreslog, at de ejere, der eventuelt ønsker at udskifte låsen på hoveddøren, gør dette samlet for at opnå en besparelse herved.

Med hensyn til hoveddørene i opgangene blev det påpeget, at foreningens medlemmer skal være opmærksomme på, hvem man rent faktisk lukker ind for at forhindre indbrud. I det omfang at det ringer på, skal man sikre sig, at det rent faktisk er et avisbud eller andet, der kommer ind, såfremt man ikke kender de pågældende.

Der blev forespurgt til cykeloprydning på ejendommen og bestyrelsen lovede at se nærmere på dette, idet det efterhånden er et par år siden, der sidst er ryddet i herreløse cykler.

Det blev forespurgt, om havemøblerne på fri arealerne er til fri afbenyttelse og det blev oplyst, at foreningens medlemmer frit kan bruge disse, herunder de opstillede grills.

Michael Woller bemærkede i den anledning, at møblerne bliver holdt ved lige af Hans Christian Christensen og dette er baggrunden for, at disse er i så god stand.

Det blev oplyst, at der er graffiti ved opgang 22 og man enedes om at lade et graffiti firma foretage afrensning.

Det blev påpeget, at lyset i gården/sensorerne ikke altid virker.

Det blev forespurgt, hvor man kan købe nøgler til låsene og det blev oplyst, at disse forhandles at Hans Christian Christensen, Ved Sønderport 14, st.th.

Endelige drøftede man henstilling af effekter på bagtrapper og af og til på hovedtrapper og det blev indskærpet, at det ikke er tilladt at henstille noget på fællesarealer, herunder på trappearealerne. Der var enighed om, at foreningen for fremtiden vil have nul-tolerance overfor henstillinger og at eventuelle henstillede effekter vil blive bortfjernet ved ejerforeningens foranstaltning, men for regning den enkelte, såfremt disse ikke straks fjernes efter påkrav.

Det blev aftalt, at referatet for fremtiden uddeles til alle – og således også til lejerne i ejendommen.

Der blev foreslået afholdelse af et sommerarrangement og bestyrelsen lovede at se nærmere herpå.

Endelige blev det foreslået, at der offentliggøres referater fra bestyrelsesmøderne, eventuelt ved opslag i opgangene.

Da der ikke var yderligere til drøftelse, udtrykte Michael Woller og administrator tak til Jan Olsen for dennes periode i bestyrelsen, herunder for de mange tiltag, som denne har været med til at oprette, blandt andet foreningens hjemmeside som er tilgængelig på www.sonderhus.dk

Der var yderligere til drøftelse, blev generalforsamlingen hævet kl. 21.20.

Som dirigent.

Som formand:

Arne Linde Olsen
Advokat

Michael Woller

Nærværende referat
er fremsendt den 31 / 7 / 07

Advokatfirmaet
Arne Linde Olsen ApS

Associerede advokater:

Lars Andersen (L)	Oslo Plads 16
Thomas Michael Berg (H)	2100 København Ø
Hans K. Kristiansen	
Søren Larsen (H)	Tlf. 35 43 02 99
Henrik Nehammer (H)	Fax 35 26 47 37
Arne Linde Olsen (H)	Fik.nr. 86 81 51 84
Lars Odd Pettersen (L)	cvr.nr. 15 26 22 06

År 2007, tirsdag den 3. juli, kl. 15.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i E/F Ved Sønderport 14-24 på administrators kontor Oslo Plads 16, 2100 København Ø, med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Forslag om ændring af fordelingstal, hvor det foreslås, at hver beboelseslejlighed har fordelingstallet 1 og hver kælderejerlejlighed har fordelingstallet 0,9 samt at de nye lejligheder, der indrettes i tagetagen samlet har fordelingstallet 12, hvilket i alt giver en fordelingsfaktor på 86,7.

Ad 1.

Til dirigent blev valgt advokat Arne Linde Olsen, som konstaterede, at generalforsamlingen var indvarslet i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Følgende ejere var mødt alle i henhold til skriftlig fuldmagt:

Ejerlejlighed nr. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 34, 36, 39, 40, 42, 43, 44, 46, 47, 51, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 64, 66 og 68.

Dirigenten konstaterede, at der således var mødt ejere repræsenteret 42 lejligheder ud af foreningens 75 ejerlejligheder.

Ad 2.

Dirigenten fremlagde forslag om ændring af fordelingstal, som vil blive ændret i det omfang at projektet omkring salg af loftsareal bliver gennemført.

Forslaget blev sat under afstemning og dirigenten konstaterede følgende afstemningsresultat:

For forslaget blev afgivet 40 stemmer.

Imod forslaget blev afgivet 2 stemmer.

Ingen tilkendegav at stemme hverken for eller imod.

Dirigenten konkluderede, at forslaget herefter var endeligt vedtaget og vil få virkning blandt foreningens medlemmer, når salget af loftsarealet endeligt er gennemført og de nye ejerlejligheder etableret.

Dirigenten bemærkede i den forbindelse på foranledning af Arne Mørch, der havde fremsendt en skriftlig indsigelse imod referatet for den ordinære generalforsamling afholdt den 20. juni 2007, at en gennemførelse af projektet omkring salg af loftsarealet indeholder bestemmelser om, at LS Ejendomsudvikling kan blive frigjort for aftalen, såfremt der ikke er solgt et vist antal boliger indenfor en fastsat frist og at der i givet fald ikke skal betales erstatning til foreningen i den forbindelse.

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

Som dirigent:



Arne Linde Olsen

Advokat

P.S. Det bemærkes, at der efterfølgende er modtaget 5 fuldmagter, hvoraf 4 var for forslaget og 1 tilkendegav at stemme hverken for eller imod. Disse stemmer er ikke med i ovennævnte resultat, idet stemmerne er afgivet/fuldmagterne modtaget efter generalforsamlingens afholdelse.

Lars Andersen (L)	Oslo Plads 16
Thomas Michael Berg (H)	2100 København Ø
Hans K. Kristiansen	
Søren Larsen (H)	Tlf. 35 43 02 99
Henrik Nehammer (H)	Fax 35 26 47 37
Arne Linde Olsen (H)	Fik.nr. 86 81 51 84
Lars Odd Pettersen (L)	cvr.nr. 15 26 22 06

År 2007, onsdag den 20. juni, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Ved Sønderport 14-24 i Amager Kulturpunkt, beliggende Øresundsvej 6, 1., lokale 13, 2300 København S, med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Aflæggelse af årsberetning for det seneste forløbne år samt orientering om planer for fremtiden
- 3) Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2006 med påtegning af revisor.
- 4) Orientering om salg af loftsareal samt altaner.
- 5) Forslag om nye fordelingstal foranlediget af det forventelige sag af loftsarealet
- 6) Forelæggelse og godkendelse af ordinært budget for 2007
- 7) Forslag fra medlemmer og bestyrelse
Motorcykler i gården – skal kørsel med tændt motor forbydes? (forslag fra bestyrelsen)
- 8) Valg af medlemmer til bestyrelsen
- 9) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 10) Valg af revisor.
- 11) 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 beklagede Michael Woller, at det ikke havde været muligt at overholde vedtægternes § 12, stk. 1, om afholdelse af generalforsamlingen inden udgangen af april måned.

Følgende ejere var repræsenteret enten personligt eller i henhold til fuldmagt:

Ejerlejlighed nr. 2, 4, 5, 9, 10, 12, 15, 16, 18, 19 (fuldmagt), 23, 24, 26 (fuldmagt), 27, 28, 30 (fuldmagt), 35, 36, 38, 43 (fuldmagt), 44 (fuldmagt), 46, 54 (fuldmagt), 59, 62, 64 og 66 (fuldmagt).

Videre var administrator advokat Arne Linde Olsen tilstede.

Ad 2.

Michael Woller aflagde på bestyrelsens vegne årsberetning og denne forelå skriftlig og havde følgende ordlyd:

Velkommen til generalforsamlingen for Ejerforeningen ved Sønderport 14-24.

Ligeledes velkommen til alle nye beboere.

Sommeren når atter at ramme os medens vi afholder generalforsamlingen.

Vi valgte at udsætte generalforsamlingen indtil at forarbejdet med tagprojektet var klart, og i stedet forlods udsende årsregnskab og budget tidligere på året.

Perioden siden sidste generalforsamling er primært gået med at planlægge og forhandle det forestående tagprojekt.

På den foregående generalforsamling gav I bestyrelsen mandat til at gå videre med projektet, hvilket betød at der kom en ny udbyder ind. Dette bud blev behandlet seriøst, men slutresultatet blev dog at vi endte med at fortsætte samarbejdet med LS Invest. Dette medførte at processen blev en anelse forlænget.

Som det fremgår af dagordenen vil vi give status på projektet senere i dag.

Som det ligeledes fremgår af dagsordenen lægger vi bestyrelsen op til at fordelingstallene ændres i ejerforeningen. Årsagen til at vi bringer dette op, skyldes etableringen af et ekstra antal lejligheder i ejerforeningen, samt behovet for at indføre et mere tidssvarende system den forbindelse.

Et andet punkt der var til drøftelse på sidste generalforsamling var etableringen af altaner.

Det blev besluttet at udskyde dette projekt indtil videre, men der blev opfordret til, at man dannede et altanudvalg. Primus motor i dette var bestyrelsesmedlem Ditte Mikkelsen. Der var meget begrænset interesse for dette udvalg efterfølgende og der ligger derfor ikke noget klart til præsentation. Vi kommer nærmere ind på dette punkt senere, men der skal lyde en opfordring herfra til at melde sig hvis man interesseret i at deltage i arbejdet.

Forrige år indførte vi en ekstrabetaling pr. lejlighed på ca. 500,00 kr. /kvarartal.

Årsagen til dette skyldtes at vi på generalforsamlingen vedtog at få skiftet linoleummet i alle trappeopgange, samt at vi havde fået pålæg fra kommunen om at udbedre vejen foran ejendommen. Vi havde ikke egenkapital nok til begge dele, samt til den almindelige drift.

Vi valgte derfor at optage en kassekredit i Ringkøbing bank til finansiering af dette. Ekstrabetalingen blev indført for løbende at betale kassekrediten ud. Den er nu betalt ud, men vi lægger dog alligevel op til en stigning i fællesudgifterne fra næste kvartal. Denne stigning udgør dog størrelsmæssigt ikke 500 – kr. men er langt mindre. På trods af, at vi ikke har haft

større udgifter i år og egenkapitalen er i plus, hænger dette dog sammen med at visse reparationer er blevet udsat indtil der var en afklaring på frasalget af tagarealet. For at vi fortsat kan have en sund økonomi i ejerforeningen foreslår vi derfor denne forhøjelse.

Vejen er ikke længere vores ejendom. Den var kommunen så elskværdig at overtage i år, blot kort tid efter vi havde gennemrenoveret denne – på deres opfordring. Det er ikke muligt at søge kompensation, hvilket jo kan undrer. I den forbindelse har man forskønnet vores vej med nogle blå automater, der skal benyttes hvis man ikke har beboerlicens. Kommunen har sendt brev ud om dette. Hvis nogle er i tvivl om reglerne er de velkomne til at kontakte bestyrelsen.

Arbejdsweekender har der ikke været nogen af. Det har desværre været med skiftende succes at disse har været afholdt, mestendels til den negative side. Bestyrelsen har dog ikke opgivet tanken og vil fortsat arbejde hen imod at indføre dem igen, koblet sammen med lidt fest og hygge.

Vi har desværre mistet vores gård/have ansvarlige. Gården bærer præg af dette og vi efterlyser derfor en eller flere personer der kunne tænke sig at tage over. Indkøb af blomster etc. finansieres af ejerforeningen.

På en generalforsamling forrige år blev der rejst en problemstilling i forhold til motorcykler i gården. Problemet skyldtes dels at man startede sin motorcykel medens den stadig befandt sig i gården, dels at mange fandt parkeringen af motorcyklerne i gården var uhensigtsmæssig.

Vi håber på at vi i dag kan finde en løsning til alles tilfredsstillelse – både for ejerne af motorcyklerne og beboerne.

Der er stadig problemer med storskrald i gennemgangen mellem nr. 22 og 24.

Man må ikke stille sit storskrald i dette område. Er der ikke plads i storskraldsrummet kontakter man viceværtten, og ved tvivlsspørgsmål kontaktes bestyrelsen

Vi har nu været nødt til at lave en afhentningsordning når det står til gene. Dette er ikke nogen billig løsning for ejerforeningen. Samme problemstilling gælder ligeledes ting og affald der står på bagtrapperne.

Hvis man kan konstatere hvem ejermanen er, sendes regningen for afhentning i begge tilfælde videre til rette vedkommende. Det er ikke med bestyrelsens gode vilje at vi må indføre disse skrappe regler, men gentagne opfordringer gennem årene har tilsyneladende ikke hjulpet.

De indskærpede regler effektueres for bagtrappernes vedkommende fra 01.08.07. Men gælder selvfølgelig omgående for henstilling i mellemgangen under ejendommen.

Ejerforeningen har været temmelig plaget af indbrud. Ikke mindst juleaften blev ødelagt for mange da de vendte hjem. Vi har i bestyrelsen overvejet flere tiltag for at modvirke tendensen.

Det har blandt andet medført at vi har forstærket låsesystemet på gårddøren mod kollegiet.

Vi overvejer stadig hvorledes vi kan tyverisikre ejendommen bedre.

Der skal fra bestyrelsen lyde en opfordring til at holde øje med hinandens lejligheder. Evt. orientere nabo eller underbo når man ikke er hjemme, samt ikke at lukke uvedkommende ind i ejendommen.

Et af de tiltag vi foretager allerede nu er at skifte plankeværket, samt finde en løsning der kan erstatte pigtråden med noget der måske fungerer bedre.

Udgiften til dette afholdes af henholdsvis ejerforeningen, kollegiet og naboen i fællesskab. Udgiften henføres under den årlige drift.

Fremtidige projekter indbefatter desuden etablering af nye cykelskure, nye afskærmede skralderum, nyt storskraldsrum samt en opdatering på gårdmiljøet.

Udgifterne til fremtidige projekter afholdes via ejerforeningens normale driftsregnskab, samt fortjenesten ved frasalget af tagarealet.

Ejerforeningen indkøbte sidste år nye havemøbler. Nogen af dem er desværre blevet udsat for hærværk, så alle må gerne være med til at passe godt på dem.

Skulle nogen have lyst til at give dem en gang Gori, er man velkommen til at kontakte bestyrelsen.

Til sidste vil jer gerne opfordre alle de tilstedeværende til at overveje om de vil gå ind i bestyrelsesarbejdet ved at stille op til en bestyrelsespost. Vi er ikke mange, og man ved ikke hvad fremtiden bringer i forhold til fraflytninger.

Ditte Mikkelsen er gået ud af bestyrelsen da hun har solgt sin lejlighed – tak for hendes indsats.

Vi har budt velkommen til henholdsvis Erik Elmer Rasmussen og Kasper Haslebo som ikke er formelt valgt til bestyrelsen, men har indgået i arbejdet på frivillig basis.

Desuden kan vi opfordre alle til aktivt at bruge vores hjemmeside.

Her lægges løbende ny information ud om ejerforeningen.

Der er desuden mulighed for at oprette diverse diskussionsfora, samt sende indlæg til bestyrelsen.

Adressen er: www.efsonderhus.dk

Hjemmesiden bliver jævnligt opdateret og alle beboere er velkomne til at registrere sig som brugere.

Der forelå ikke bemærkninger til årsberetningen og dirigenten konstaterede, at beretningen var godkendt.

Ad 3.

Administrator forelagde og gennemgik årsregnskabet for 2006. Regnskabet udviste et likviditetsmæssigt overskud på kr. 232.512,00. Administrator bemærkede, at overskud var større end forventet, hvilket dog skyldtes, at der var udsendt nogle vedligeholdelsesmæssige arbejder til senere udførelse begrundet i de drøftelser, der havde været omkring tagprojektet.

Videre var der regnet med et overskud, idet der netop var opkrævet ekstraordinært til brug for reetablering af foreningens negative egenkapital.

Regnskabet blev godkendt uden afstemning og det blev vedtaget, at årets overskud reguleres via egenkapitalen og overføres til næste år.

Ad 4.

Michael Woller orienterede om de forhandlinger, der havde været ført omkring salg af loftsarealet og bemærkede, at der stort set var enighed omkring vilkårene, men at der manglede at blive finpudset et par juridiske detaljer.

Foreningen havde forhandlet en kontrakt, som ville medføre betaling af et kontant beløb til foreningen på kr. 800.000,00 tillige med de øvrige accessorier, altså et nyt tag m.v., jfr. den tidligere afgivne bemyndigelse til bestyrelsen.

Det blev oplyst, at en byggestart tidligst kan forventes til efteråret 2008, idet projektering og opnåelse af byggetilladelse formentlig vil strække sig over den resterende del af 2007.

Der er herefter i henhold til kontrakten givet bygherren en tidsfrist for projektsalg af lejlighederne og først når denne frist er udløbet og entreprenøren har tilkendegivet at frafalde mulighed for ophævelse af kontrakten, vil byggeriet forventes at kunne gå i gang.

Punktet blev sat til debat.

Arne Mørk, som på den ekstraordinære generalforsamling den 23. november 2006 havde tilkendegivet, at ville kunne komme med et tilbud med en betydelig højere kontant sum for arealerne end det tilbud der forelå fra LS Ejendomsudvikling fik herefter ordet og bemærkede, at han fandt det underligt, at bestyrelsen ikke havde ville vente 3 uger på, at han kunne undersøge de statiske forhold og derefter afgive tilbud.

Videre stillede Arne Mørk spørgsmål omkring, hvorvidt projektet overhovedet kunne gennemføres, idet Arne Mørk gjorde gældende, at projektet rent statisk havde store problemer.

Arne Mørk forespurgte, om der forelå et projekt, der var godkendt af Kommunen.

Peter Schegel fra LS Ejendomsudvikling (tillige ejer af en ejerlejlighed i ejerforeningen) tilkendegav, at der var foretaget undersøgelser omkring funderingen og at der var regnet på konstruktionerne og at der ikke var konstateret forhold, som umuliggjorde projektet.

Administrator bemærkede, at det var bestyrelsens opfattelse, at der var givet Arne Mørk rimelige frister for at fremkomme med tilbud og at der rent faktisk over en periode på ca. 2 måneder havde været en dialog og korrespondance med Arne Mørk.

Problemet var imidlertid, at når de aftalte frister for afgivelse af tilbud var ved at rinde ud, havde Arne Mørk bedt om yderligere tid for afgivelse af tilbud og den 8. februar 2007 havde bestyrelsen valgt at fastsætte endelig deadline for tilbud, idet bestyrelsen ikke fortsat kunne afvente et egentligt tilbud fra Arne Mørk og i konsekvens heraf udskyde beslutningsprocessen med LS Ejendomsudvikling.

Arne Mørk kom herefter med et yderligere indlæg, hvor dirigenten på et tidspunkt måtte bede Arne Mørk om at komme til orden og sætte sig ned.

Efter en kort meningsudveksling valgte Arne Mørk at forlade generalforsamlingen sammen med sin hustru.

Michael Woller beklagede, at Arne Mørk havde følt sig nødsaget til at forlade generalforsamlingen og Michael Woller tilkendegav, at bestyrelsen selvfølgelig intet havde at skjule i den sagsbehandling, der var foretaget, og alle dokumenter henlå til åben beskuelse for de medlemmer, der måtte have lyst til dette.

Fabian forespurgte, om der var foretaget udbedringer af taget.

Anders Bønnelykke oplyste, at en murer havde eftergået taget og repareret utætheder m.v., dog var der et par små hængepartier, som endnu ikke fuldt ud var udført.

Når disse småting er udført, er det bestyrelsens opfattelse, at taget er rimelig tæt, men foreningens medlemmer blev opfordret til at holde øje med taget og eventuelle utætheder, således at skader kan afværges i tid.

Dirigenten konstaterede, at orientering omkring tagprojektet m.v. herefter var uddebatteret.

For så vidt angår altaner bemærkede dirigenten, at Ditte Mikkelsen, der tidligere havde siddet i bestyrelsen, havde været primus motor for dette projekt.

Efter sidste generalforsamling var foreningens medlemmer opfordret til at melde sig til et altanudvalg, men det havde vist sig, at ingen ønskede at deltage i dette udvalg.

På denne baggrund var der ikke sket så meget yderligere omkring altaner, blandt andet fordi Ditte Mikkelsen herefter havde solgt sin lejlighed og var fraflyttet foreningen.

Michael Woller bemærkede, at den øvrige del af bestyrelsen havde lagt sin energi i tagprojektet og ikke i altanprojektet.

Ad 5.

I konsekvens af et forhåbentlig salg af loftsarealet til indretning af nye ejerlejligheder, er det nødvendigt at foretage en ændring af fordelingstallene.

Michael Woller motiverede kort det foreliggende forslag og administrator gennemgik herefter forslaget i detaljer.

Administrator bemærkede, at det forslag, der sættes under afstemning, vil alene være en model, der ligner den nuværende fordeling, hvorefter alle beboelseslejlighederne er lige-stillede og deltager i fællesudgifterne med samme faktor.

De 3 erhvervsejerlejligheder beliggende i kælderen – tidligere butikker – betaler i dag forlods 1,2% af udgifterne pr. lejlighed, hvilket i dag svarer til ca. 90% af udgifterne af en beboelseslejlighed.

Dette forhold bibeholdes i henhold til forslaget.

De nye lejligheder, der indrettes i loftetagen, vil have et omfang, som svarer til 12 beboelseslejligheder og derfor indgår det i projektet, at loftetagen skal deltage med en fordelingsfaktor 12.

Dette giver i alt en fordeling med en faktor 84, idet de nuværende 72 beboelseslejligheder med tillæg af 12 mulige i loftetagen, giver faktoren 84.

De 3 kælderejerlejligheder vil herefter blive fastsat til en faktor 0,9 pr. lejlighed, således at den samlede fordelingsfaktor for fordelingsstallene bliver 86,7 (84 for beboelsesdelen og 2,7 for kælderejerlejlighederne).

Dette forslag blev sat til afstemning og dirigenten måtte konstatere med generalforsamlingens tilslutning, at samtlige tilstedeværende medlemmer – 26 ud af foreningens 75 ejerlejlighedsejere – kunne tilslutte sig forslaget.

Administrator bemærkede, at forslaget ikke endeligt er vedtaget, idet dette kræver 2/3 flertal og at der nu vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på forslagets endelige vedtagelse.

Der vil ikke være mulighed for at stille ændringsforslag på denne generalforsamling, hvorfor denne vil blive afholdt på skriftligt grundlag og det er ikke hensigten, at foreningens medlemmer skal give møde, men alene underskrive den fremsendte fuldmagt og returnere denne i de vedlagte frankerede svarkuverter.

Der blev herefter afholdt en pause på 10 minutter.

Ad 6.

Administrator fremlagde det ordinære budget for 2007, hvor bestyrelsen foreslå, at de ekstraordinære opkrævninger ophører med udgangen af september måned 2007, således at der fra og med 1. oktober 2007 ikke mere ekstraordinært opkræves kr. 500,00 pr. lejlighed i foreningen.

I konsekvens af dette og det faktum, at foreningens ordinære bidrag har været i bero en periode, er det nødvendigt at hæve fællesudgifterne pr. 1. oktober 2007 med 10% i forhold til nuværende opkrævningsniveau.

Det udsendte budget er baseret på dette.

Der forelå ikke bemærkninger til bestyrelsens forslag og dirigenten konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at budgettet var godkendt.

Ad 7.

Der blev fremsat forslag omkring motorcykler i gården og Jan Olsen motiverede forslaget.

Jan Olsen oplyste, at den mest vidtgående del af forslaget, nemlig forbud imod at have motorcykler i gården ville blive frafaldet, således at forslaget omformuleres til, at det ikke er tilladt at køre med tændt motor i gården.

Der fremkom en del indlæg, hvor det blandt andet blev gjort gældende, at der var behov for at anvise pladser, hvor motorcykelparkering kan finde sted.

Det blev oplyst, at parkeringen heller ikke må hindre afhentning af foreningens skrald.

Claus Pedersen havde i mailskrivelse foreslået, at motorerne ikke måtte være tændt i tidsrummet fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

Efter en yderligere drøftelse enedes man om at indføre et forbud mod kørsel med motorcykel i gården med tændt motor, således at forstå, at de medlemmer, der ønsker at parkere i gården, skal trække motorcyklen.

Videre var der enighed om, at bestyrelsen ser nærmere på, hvor der kan anvises områder til parkering af motorcykler i gården.

Generalforsamlingen tilsluttede sig denne løsning på forslaget.

Ad 8.

På valg til bestyrelsen var Michael Woller, Anders Bønlykke og Ditte Mikkelsen, der var fraflyttet ejendommen.

Michael Woller og Anders Bønlykke tilkendegav at modtage genvalg.

Foreningens medlemmer blev opfordret til at melde sig til bestyrelsen, hvorefter Kasper Haslebo og Rune Ottesen stillede op.

Da bestyrelsen kan bestå af op til 5 medlemmer, enedes man om genvælge/nyvælge de foreslåede, således at bestyrelsen består af følgende:

Michael Woller (formand)	Ved Sønderport 22, 5.tv.
Anders Bønlykke	Ved Sønderport 18, 4.th.
Jan Olsen	Ved Sønderport 24, 1.th.
Kasper Haslebo	Ved Sønderport 14, 1.th.
Rune Ottesen	Ved Sønderport 20, 4.th.

Ad 9.

Som suppleant blev genvalgt

Hans Christian Christensen	Ved Sønderport 14, st.th.
og	
Erik Elmer Rasmussen	Ved Sønderport 24, st.th.

Ad 10.

Til revisor blev genvalgt Revisionsfirmaet Mortensen & Beierholm Statsaut. Revisionsaktieselskab, idet administrator bemærkede, at der er tale om det samme selskab, som foreningen tidligere har benyttet sig af, som dog har fusioneret og fortsat under Mortensen & Beierholm.

Ad 11.

Under eventuelt påpegede Peter Schegel, at det er utilfredsstillende, at foreningens medlemmer henstiller byggeaffald som storskrald, hvilket ikke er tilladt.

Peter Schegel påpegede, at det er utilfredsstillende, at byggeaffald og andre ting henstår i månedsvis uden at blive bortfjernet.

Michael Woller oplyste, at der er indgået en aftale med vicevært om, at når uautoriseret affald har hobet sig op, bliver dette bortkørt med trailer. Foreningen får en regning herfor og i det omfang, at det er muligt at finde ud af, hvem der har henkastet affaldet, vil regningen blive opkrævet hos vedkommende. Dette er imidlertid svært at konstatere i mange tilfælde og typisk nægter de pågældende at have bortkastet affaldet.

Der var enighed om at henstille til foreningens medlemmer at der ikke må hensættes byggeaffald eller andet på foreningens område og at affaldet skal bortfjernes og afleveres på genbrugsstationen i nærheden.

Der var videre enighed om at påpege, at når containerne er fyldt, er det ikke tilladt blot at sætte affaldet ved siden af eller overfylde disse, idet R98 herefter nægter at tømme containerne.

Jan Olsen påpegede, at fra den 1. august 2007 vil det ikke blive accepteret at der henstår effekter på bagtrapperne og fra og med denne dato vil effekterne blive bortfjernet ved ejerforeningens foranstaltning, men for regning den enkelte ejer.

Man drøftede at genindføre arbejdsweekend med henblik på oprydning på områderne.

Kasper bemærkede, at lyset i mellemgangen mellem Ved Sønderport og gården er gået i stykker og at det måske vil hjælpe på problemet, såfremt lyset fungerer.

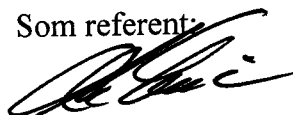
Birgit bemærkede, at der henstår mange herreløse cykler på gaden ved hoveddørene.

Jan Olsen oplyste, at der i nær fremtid vil blive udsendt materiale omkring cykeloprydning, herunder mærkater med henblik på mærkning, hvorefter ikke-mærkede cykler vil blive bortfjernet.

Peter Schegel påpegede afslutningsvis på vegne LS Ejendomsudvikling, at idet omfang at ejere på 5. sal overvejer at købe loftarealet over den respektive lejligheder, så ser LS Ejendomsudvikling gerne, at man retter henvendelse herom, således at en egentlig projektering af nye lejligheder kan spares i disse områder.

Da der ikke forelå yderligere til drøftelse, blev generalforsamlingen hævet kl. 21.20.

Som referent:



Arne Linde Olsen
Advokat

Som dirigent:

Michael Woller

År 2006, torsdag den 7. december, kl. 16.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i E/F Ved Sønderport 14-24 på advokatkontoret Oslo Plads 16 med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Forslag:

”Der gives en bemyndigelse til bestyrelsen for ejerforeningen til på ejerforeningens vegne at sælge det fulde loftsareal på ejendommen inkl. de følgekvadratmeter, der opstår ved, at konstruktionen ændres med en 45 graders hældning på taget med henblik på etablering af lejligheder på 6. sal, minimum på de vilkår, som er anført i tilbudet for LS Ejendomsudvikling og som omfatter etablering af ny tagbelægning med nødvendige zinkinddækninger og nedløb, maling af hovedtrapper på vægflader og lofter, etablering af nye rum i kælder til pulterrum, mulighed for eventuel benyttelse af stillads under forudsætning af hovedentreprenørs accept samt betaling af et kontant vederlag på kr. 750.000,00 samt herunder at ændre fordelingstal.”

Ad 1.

Til dirigent blev valgt advokat Arne Linde Olsen, som konstaterede, at generalforsamlingen var indvarslet i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Følgende ejerlejlighedsejere var repræsenteret - alle i henhold til fuldmagt:

Ejerlejlighed 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 71 og 72.

Ad 2.

Dirigenten fremlagde forslag i henhold til dagsordenen, hvilket forslag var godkendt på den ordinære generalforsamling den 23. november 2006, men ikke med et tilstrækkeligt fremmøde til at forslaget endeligt var vedtaget.

På denne baggrund genfremsættes forslaget med henblik på endelig vedtagelse ved nærværende generalforsamling og dirigenten konstaterede følgende afstemningsresultat:

For forslaget blev afgivet 49 stemmer.

Imod forslaget blev afgivet 9 stemmer.

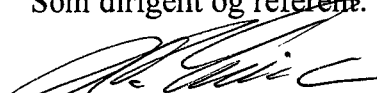
Hverken for eller imod blev afgivet 3 stemmer.

Dirigenten konstaterede, at der samlet var afgivet 61 stemmer og at der ud af disse 61 stemmer var mere end 2/3 flertal for forslaget, hvorfor forslaget endeligt var vedtaget.

Der foreligger herefter en bemyndigelse til bestyrelsen for ejerforeningen til at handle indenfor forslagets rammer på ejerforeningens vegne samt til at underskrive de nødvendige dokumenter i den anledning, herunder overdragelse af fællesareal samt ændring af fordelingstallet.

Da der ikke var yderligere til behandling, blev generalforsamlingen hævet.

Som dirigent og referent:



Arne Linde Olsen

År 2006, torsdag den 23. november, kl. 19.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i E/F Ved Sønderport 14-24 på "loftet" Øresundsvej 4, 2300 København S, med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Forslag om salg af fællesarealet – loftsarealet – samt følgedispositioner i den anledning – herunder evt etablering af altaner på ejendommens gårdside og finansiering heraf såfremt dette vedtages.
- 3) Eventuelt

Foreningens formand Michael Woller bød velkommen.

Ad 1.

Til dirigent blev valgt Erik Rasmussen, som konstaterede, at generalforsamlingen var indvarslet i overensstemmelse med foreningens vedtægter og at denne således var lovlig.

Dirigenten bemærkede indledningsvis, at dagsordenens punkt 2 var meget omfattende og at bestyrelsen efter udsendelse af indkaldelsen var blevet opmærksom på, at altanprojektet ikke var afhængigt af projektet omkring afståelse af loftsarealet, idet det har vist sig, at det ikke er nødvendigt at benytte stilladset til etablering af altaner. Altanfirmaerne benytter egne lifte til montering af disse.

På denne baggrund vil bestyrelsen foreslå, at altanprojektet indtager en sekundær rolle i debatten, således at forstå, at der vil være en vejledende afstemning om, hvorvidt bestyrelsen skal gå videre med altanprojektet med henblik på forelæggelse af noget mere konkret på en kommende generalforsamling eventuelt på foreningens førstkomende ordinære generalforsamling.

Efter denne korte indledning foretog administrator advokat Arne Linde Olsen en registrering af de mødte ejere og det blev konstateret, at følgende ejere var mødt enten personligt eller i henhold til fuldmagt.

Ejerlejlighed 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 35, 38, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 67, 68, 69, 70, 71 og 72.

Videre var Peter Schegel og Thomas Lystlund tilstede for LS Ejendomsudvikling og de havde medtaget en arkitekt samt en byggeleder fra Ringsted Bygningsentreprise A/S for at kunne besvare eventuelle spørgsmål.

Endelig var administrator advokat Arne Linde Olsen tilstede.

Ad 2.

Forslaget om salg af fællesareal på loftsarealet samt følgedispositioner i den anledning blev sat til debat.

Der blev stillet spørgsmål til, hvorvidt der forelå forhåndsgodkendelser til projektet og LS Ejendomsudvikling oplyste, at der forelå en principgodkendelse fra arkitektafdelingen hos Københavns Kommune, der havde meddelt at være positivt indstillet for projektet med en 45 graders hældning på taget.

Der blev stillet spørgsmål om, hvorvidt ejerforeningens bistand til rådgivere på projektet bliver dækket og betalt af LS Ejendomsudvikling og det blev oplyst, at det vederlag, som LS Ejendomsudvikling vil betale, omfatter de i indkaldelsen nævnte kr. 750.000,00 og at ejerforeningen ud af dette må betale egne omkostninger.

Administrator tog herefter ordet og oplyste, at ejerforeningen rent faktisk vil have en del omkostninger, idet der ud over udgift til ingeniør/rådgiver til opsyn på ejerforeningens vegne, hvor der regnes med et udgiftsniveau på ikke over kr. 100.000,00 plus moms også vil være udgifter i forbindelse med nødvendige påtegninger på de pantebreve der er tinglyst i samtlige lejligheder herunder ændrede fordelingstal.

Arealet der vil skulle overdrages til LS Ejendomsudvikling eller hvem der nu måtte blive den endelige køber af arealet, vil være så stort, at dette ikke kan overdrages med en såkaldt uskadelighedsattest, men kræver samtykke fra samtlige panthavere i form af påtegninger på pantebreve.

Dette skyldes, at panthaverne også har pant i fællesarealet og således også skal respektere, at de pågældende kvadratmeter går ud af fællesarealet.

Administrator oplyste, at der den 21. november 2006 var konstateret, at der i alt var tinglyst 221 pantebreve i de 75 ejerlejligheder, der var udstykket i ejerforeningen og at ejerforeningen ud af disse har 115 pantebreve beroende i håndpant, som sikkerhed overfor foreningen.

Ejerpantebrevene og skadesløsbrevene, der henligger i ejerforeningen vil kunne erstattes af en pantstiftende deklaration, hvorved alle påtegningsgebyrerne på pantebrevene vil kunne spares.

Ud af de resterende pantebreve henligger 32 med kreditor Realkredit Danmark, 19 med kreditor Nykredit, 9 med kreditor Totalkredit, 11 med Nordea Kredit og 5 med BRFkredit.

Disse pantebreve, der ligger i de pågældende kreditforeninger, vil kunne forsynes med en samlet respektpåtegning på 1 dokument, hvorved der rent tinglysningsmæssigt alene skal erlægges et gebyr på kr. 1.400,00 samlet, men der ud over skal erlægges et ekspeditionsgebyr til kreditforeningerne.

Der er videre 12 almindelige pantebreve fordelt med 11 beroende i banker og 1 enkelt med en privat kreditor. Her ud over foreligger 18 ejerpantebreve håndpantset til banker.

Disse i alt 30 pantebreve skal alle forsynes med en påtegning, som vil koste dels et ekspeditionsgebyr og dels kr. 1.400,00 i gebyr pr. pantebrev.

Samlet forventer administrator, at den papirmæssige del inkl. ekspeditioner har en budgetmæssig udgift til følge på ca. kr. 210.000,00.

Disse udgifter er imidlertid nødvendige at afholde for overhovedet at kunne overdrage det pågældende areal og etablere dette som tinglyst særareal.

Videre vil der ud over udgifter til ingeniør for bygningsmæssig rådgivning på ejerforeningens vegne også være administrative omkostninger til udarbejdelse af kontrakter og projektets gennemførelse i det hele, herunder den forbrugte tid ved etablering af materiale til brug for indkaldelse til generalforsamlinger og afholdelser af disse, således at foreningen nok må forvente, at de 750.000,00 kroner der som minimum forventes betalt vil reduceres efter omkostninger til ca. kr. 340.000,00 som reelt vil være det beløb, som foreningen vil få til disposition.

Der blev herefter stillet spørgsmål til, om foreningen kunne forvente andre overraskelser og administrator oplyste, at for så vidt angår bygningsmæssige overraskelser, vil ansvaret og risikoen for dette alene være den pågældende der køber arealet og at ejerforeningen ikke forventer andre overraskelser i relation til det administrative/praktiske omkring udarbejdelse af dokumenter, sikringer m.v.

Der blev stillet spørgsmål om, hvor mange lejligheder der rent faktisk påtænkes etableret og LS Projektudvikling oplyste, at man forventer etableret 6 lejligheder på øverste etage.

Arne Mørk bemærkede, at han syntes at det udsendte materiale var for dårligt og at han havde forventet en udsendelse af et mere gennemarbejdet projekt.

Peter Schegel fra LS Ejendomsudvikling oplyste, at man ikke kan forvente udarbejdet et egentligt projekt før LS Ejendomsudvikling ved, om man har købt arealet.

Michael Woller tilkendegav, at han fandt kritikken fra Arne Mørk lidt uberettiget, idet der var udarbejdet et materiale, som overfor foreningen sandsynliggjorde hvorledes ejendommen ville komme til at se ud, når projektet var gennemført.

Arne Linde Olsen bemærkede, at det hele kan sammenlignes med, at når man køber et fjernsyn, så interesserer man sig heller ikke for, hvorledes elektronikken er lavet i dette, men derimod hvorledes fjernsynet ser ud samt at dette fungerer.

Der blev stillet spørgsmål om, hvorfor muligheden for inddragelse af arealerne til brug for 5. sals lejlighederne ikke var med på dagsordenen.

Det blev oplyst, at bestyrelsen havde vurderet, at de nuværende arealer med nuværende taghældning, hvor der i snit vil være ca. 20 m² til hver lejlighed, ville få en købspris der vil være så stor, at bestyrelsen gik ud fra at dette ville være uinteressant for de pågældende, idet vederlaget til foreningen skulle være af en størrelse, som modsvarer de ydelser, der lå i tilbudet fra LS Ejendomsudvikling.

Arne Linde Olsen bemærkede, at såfremt 5. sals lejlighederne ønsker at købe de pågældende arealer vil dette muligvis kunne lade sig gøre, som en del af den aftale, der er med LS Ejendomsudvikling, således at forstå, at LS Ejendomsudvikling havde tilkendegivet at være positivt stemt overfor salg af de pågældende arealer til underboerne i indrettet stand, således at forstå, at etablering af køkken og badeværelse på 6. sal så ikke vil blive udført. Dog ville LS muligvis kræve at arealerne sælges parvis dvs. at to naboledigheder må gå sammen om erhvervelse af de nye loftsarealer, grundet nødvendigheden af sammenhængende arealer til at realisere loftsboligerne.

Der blev stillet spørgsmål til tidshorizonten for projektets udførelse og det blev oplyst, at tidshorizonten for selve byggesagen vil være ca. 6 måneder. Tidspunktet for byggestart vil dog være afhængig af bl. a. Københavns Kommunes behandlingstid og der kunne, primært derfor, ikke stilles nogen umiddelbare garantier for hvornår starten skulle gå. Dog pointerede både bestyrelsen og LS Ejendomsudvikling at det heldigvis er i alles interesse at komme i gang så hurtigt som overhovedet muligt og når projektet er i gang er det igen i alles interesse at blive hurtigst muligt færdig.

Arne Mørk tilkendegav, at han havde ladet sin tegnestue foretage en økonomisk vurdering af udgiften til et nyt tag og det var hans opfattelse, at et nyt tag kalkuleringsmæssigt vil kunne udføres for ca. kr. 3.375.000,00 inkl. moms.

Arne Mørk uddelte herefter en kalkulation og stipulerede i denne ydelserne der tilbydes foreningen til at være ca. kr. 4.300.000,00 eller svarende til en byggeretspris efter dennes opfattelse på ca. kr. 6.000,00.

Arne Mørk tilkendegav videre, at han formentlig via en samarbejdspartner kunne matche de vilkår der var tilbudt foreningen, således at forstå at det kontante vederlag kunne fastsættes til det dobbelte eller kr. 1.500.000,00.

Arne Linde Olsen tilkendegav, at således som forslaget er formuleret fra ejerforeningens side, er der alene tale om en bemyndigelse til bestyrelsen til at kunne sælge de pågældende arealer til en minimumspris svarende til det tilbud, der er modtaget fra LS Ejendomsudvikling, men i det omfang at der viser sig andre tilbudsgivere, der vil give en højere pris, vil dette selvfølgelig indgå i bestyrelsens vurdering, idet foreningen alene har en interesse, nemlig at få mest muligt for arealet.

Michael Woller supplerede med at oplyse, at man rent faktisk havde været i kontakt stort set med samtlige interesserede på markedet og at det tilbud man havde modtaget fra LS Ejendomsudvikling klart var det for foreningen mest optimale, idet dette også indeholdt et kontant vederlag, hvilket de øvrige tilbudsgivere ikke havde ønsket at give.

Der blev forespurgt til hvilke indgreb der kan forventes at ske i 5. sals lejlighederne ved projektet og den arkitekt, som LS Ejendomsudvikling havde med, redegjorde for løsningsmuligheden, hvor der reelt bygges en stålkonstruktion for at holde den ny øverste etage og hvilken konstruktion også vil have den fordel, at der sker en afskærmning mod 5. sals lejlighederne, hvorved følgeskader forventes at kunne undgås.

Men realistisk vil der selvfølgelig kunne ske skader og rent faktisk skal rørforbindelser forbindes op til de nye lejligheder.

Således som konstruktionen imidlertid er udført i de nye badeværelser, forventes dette dog at kunne ske uden de store problemer. LS Ejendomsvurdering har haft kontakt med dem der lavede de nye badeværelser og fået denne oplysning.

Der blev spurgt til etablering af cykelskure er en del af tilbuddet. Bestyrelsen fortalte at denne del er pillet ud af aftalen som den er nu, idet ejerforeningen i stedet har fået det nævnte beløb på 750.000,- som ejerforeningen så kan bruge som den vil, herunder eksempelvis etablere cykelskure.

Etablering af pulterrum i kælderen blev drøftet og det blev oplyst, at disse i h t kommunens krav skal have en minimumsstørrelse på 3 m².

Etablering af nye pulterrum i kælder vil lægge beslag på stort set alle tilgængelige kælderarealer.

Efter en lang debat enedes man om at sætte forslaget under afstemning og advokat Arne Linde Olsen formulerede afstemningstemaet således:

”Der gives en bemyndigelse til bestyrelsen for ejerforeningen til på ejerforeningens vegne at sælge det fulde loftsareal på ejendommen inkl. de følgekvaldratmeter, der opstår ved, at konstruktionen ændres med en 45 graders hældning på taget med henblik på etablering af lejligheder på 6. sal, minimum på de vilkår, som er anført i tilbudet for LS Ejendomsudvikling og som omfatter etablering af ny tagbelægning med nødvendige zinkinddækninger og nedløb, maling af hovedtrapper på vægflader og lofter, etablering af nye rum i kælder til pulterrum, mulighed for eventuel benyttelse af stillads under forudsætning af hovedentreprenørs accept samt betaling af et kontant vederlag på kr. 750.000,00 samt herunder at ændre fordelingstal.”

”Videre vil der i afstemningen indgå, hvorvidt der skal arbejdes videre med altanprojektet med henblik på en forelæggelse på en senere generalforsamling.”

Arne Linde Olsen bemærkede videre at beslutningen vedrørende tagprojektet er af en art, som kræver kvalificeret flertal og det kan allerede inden afstemningen konstateres, at projektet ikke endeligt vil kunne vedtages på denne generalforsamling, men i det tilfælde at 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget, vil der skulle afholdes en ekstraordinær generalforsamling med henblik på endelig vedtagelse, som vil kunne ske, såfremt 2/3 af de på den ekstraordinære generalforsamling repræsenterede stemmer for forslaget.

Projektet omkring altanerne og deres videre skæbne vil alene forudsætte, at mindst halvdelen af stemmerne i dag stemmer for forslaget.

Der blev herefter afholdt skriftlig afstemning og dirigenten samt Anders Bønlykke blev valgt som stemmetællere.

Efter optælling blev følgende resultat konstateret:

For afgivelse af en bemyndigelse til salg af det fulde tageareal på de vilkår, der fremgår af ovennævnte blev afgivet **41 stemmer**, imod forslaget blev afgivet **11 stemmer** og **3 ejere** tilkendegav hverken at stemme for eller imod.

Dirigenten konkluderede herefter, at **forslaget var vedtaget, dog ikke endeligt, men således at dette efterfølgende skulle godkendes på en ny generalforsamling.**

For så vidt angår altaner, blev afgivet stemmer repræsenterende at man var interesseret i altaner på **29, 25** tilkendegav at være imod og **1** tilkendegav hverken at være for eller imod.

På baggrund af stemningsresultatet arbejder bestyrelsen videre med projektet med henblik på endelig vedtagelse.

Ad 3.

Under eventuelt bemærkede dirigenten, at foreningen havde fået en hjemmeside og at denne er tilgængelig på www.efsonderhus.dk .

Da der ikke var yderligere til drøftelse, blev generalforsamlingen hævet kl. 22.50.

Som referent:



Arne Linde Olsen

Som dirigent:



Erik Rasmussen

År 2006, torsdag den 17. august, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Ved Sønderport 14-24 i Amager Kulturpunkt – Loftet -, beliggende Øresundsvej 4, 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 2005 med påtegning af revisor.
- 4) Orientering om fremtidig vedligeholdelse og projekter.
- 5) Drøftelse omkring udnyttelse af tagareal – etablering af nye selvstændige 6. sals lejligheder imod betaling fra entreprenør, hvilket indebærer en forhøjelse af tagkonstruktion og nyt tag m.v. – alternativt mulighed er at der for de øverste lejligheder – mod betaling – kan inddrage loftsarealerne til de nuværende lejligheder. Der ønskes vedtaget en strategi for bestyrelsens videre arbejde med henblik på et forslag til vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling.
- 6) Forelæggelse og godkendelse af ordinært budget for 2006
- 7) Forslag fra medlemmer
Der foreligger diverse forslag fra Ove Brorsbøl – ejer af VS 14, 5. tv – i form af mail af 14. februar 2006
- 8) Valg af medlemmer til bestyrelsen
- 9) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 10) Valg af revisor.
- 11) Eventuelt.

Ejerforeningens formand Michael Woller bød velkommen.

Ad 1.

Som dirigent blev valgt Henrik Christiansen, som konstaterede, at generalforsamlingen var indvarslet i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt at følgende ejere var tilstede enten personligt eller i henhold til fuldmagt:

Ejerlejlighed nr. 3, 4, 11, 13 (fuldmagt til Lykke Christiansen), 15, 16, 17, 18, 19 (fuldmagt til adv. Arne Linde Olsen), 20, 22, 23, 24, 26 (fuldmagt til adv. Arne Linde Olsen), 27, 28, 30 (fuldmagt til adv. Arne Linde Olsen), 35, 36, 38, 44 (fuldmagt til Søren Søndergaard), 46, 48, 50, 54 (fuldmagt til adv. Arne Linde Olsen), 56 (fuldmagt til Thomas Rasmussen), 57, 59, 62, 63, 64, 65, 66 (fuldmagt til adv. Arne Linde Olsen) og 71.

Videre var indbudte deltagere fra LS Ejendomsudvikling (Peter Schegel og Thomas Lystlund) tilstede samt administrator advokat Arne Linde Olsen.

Ad 2.

Michael Woller aflagde årsberetning på bestyrelsens vegne og beretningen lå nedskrevet og havde følgende ordlyd:

Velkommen til generalforsamlingen for Ejerforeningen ved Sønderport 14-24. Ligeledes velkommen til alle nye beboere.

Vi holder jo en temmelig sen generalforsamling i år, og det beklager vi selvfølgelig.

Den eneste konsekvens dette umiddelbart får, i forholdet til tidligere år, er at der ikke bliver nogen arbejdsweekender i indeværende år. Vi vil i stedet arbejde med at indkalde til arbejdsweekend til foråret inden generalforsamlingen 2007. Mere herom senere på året.

2005 har ikke været præget af de store forandringer.

Vi startede sæsonen med indkøb af nye havemøbler som vi håber at alle både sidste år, samt i år har haft glæde af.

Desværre måtte vi sige farvel til vores trofaste "Have-ansvarlige" Tanja Pauly. Tanja solgte sin lejlighed og trådte i den forbindelse ligeledes ud af bestyrelsen.

Ejerforeningen kan takke Tanja for den udformning, med blandt andet beplantning, som vores gårdmiljø har. Det har desværre også betydet at vi ikke har fået gjort det store ved gården i år, da vi ikke kunne udpege en ny gårdansvarlig.

Som nogen nok har bemærket har gården fået ny belysning. Dels i form af nye lamper over alle bagtrapper, dels i form af juletræs-belysning til jul. Vi håber at alle er tilfredse med resultatet.

Arbejdsweekenderne sidste år var en udmærket succes. Dog må vi erfaringsmæssigt sige at det som det foregående år, kun var muligt at sikre stor tilslutning til en enkelt.

Bestyrelsen har tidligere besluttet kun at gennemføre en fuld arbejdsweekend hvis minimum 10 lejligheeder tilmelder sig. Dette tal er udover bestyrelsen.

Det efterlader os med det evige spørgsmål om hvorvidt man skal hæve fællesudgifterne på den bekostning. Bestyrelsen indstiller ikke til at fællesudgifterne hæves yderligere i forhold til sidste år, men følger udviklingen løbende.

Vedrørende ekstrabetalingen på 500 – kr. pr. kvartal bliver vi indtil videre nødt til at opretholde denne, indtil kassekreditten er endelig nedbragt og indtil en ny generalforsamling har besluttet at ekstrabetalingen ikke længere skal finde sted.

Problemerne med skrald i gangen mellem nr. 22 og 24 er blevet bedre, men er stadig ikke optimalt. Dette er kun et gangareal og må ikke bruges til afsætning af storskrald og cykelparkering.

Vi vil gerne opfordre alle til øget selvjustits. I yderste konsekvens kan manglende orden i mellemgangen ligeledes medføre øgede fællesudgifter i form af betaling til fjernelse.

Generelt er storskraldsproblematikken stort set løst. Vi havde et problem i foråret med at få det fjernet pga. strejke hos R98.

Vi har desværre ingen umiddelbare sanktionsmuligheder når problemerne med afhentning af storskraldet opstår. R98 har monopol inden for området.

Det vi har gjort de gange det har været et problem er, at melde dem til miljøkontrollen og håbe på at det hjælper.

Vi nævnte sidste år at bestyrelsen ville arbejde hen imod at udbygge cykelskure, storskraldsrum samt undersøge muligheder for motorcykelparkering i reserverede båse ude på gaden. I forhold til motorcykelparkering og almindelig cykelparkering har det ikke været muligt at finde en løsning. Det kan ikke lade sig gøre med reservation af båse på gaden, da kommunen ikke vil give tilladelse til dette.

Bestyrelsen vil ikke udstede umiddelbare forbud om motorcykelparkering i gården, men i stedet henstille til at der udvises hensyn i forhold til at starte sit køretøj op i gården, samt at parkere hvor det ikke er til gene. Vi foreslår i forlængelse af de udækkede cykelstativer i gården.

Skulle det fortsat være et problem tager vi stilling til løsning løbende, forhåbentlig til alle parter tilfredsstillelse.

Vedrørende cykelskure og storskraldsrum kommer vi ind på dette senere.

Der er projekteret med en løsning i indeværende år.

Plankeværket omkring gården trænger til at blive udskiftet. Vi har udført nødtørftige reparationer under arbejdsweekenderne, men må se i øjnene at dette ikke er holdbart længere.

Udgifterne til udskiftningen afholdes af Ejerforeningen, kollegiet og vores nabo i fællesskab.

Fordelingen er således: ¾ betales ligeligt af ejerforeningen og kollegiet i fællesskab. Den sidste ¼ betaler naboen og ejerforeningen i fællesskab.

Der er projekteret med en løsning i indeværende år

Der har i 2005 været en del problemer med viceværtsfirmaet. Vi håber at disse er ved at være løst. Bestyrelsen følger denne sag nøje.

2005 blev atter året med en del vandskader, fortrinsvis pga. rørbrud, men ikke mindst pga. skader på taget.

Bestyrelsen har derfor brugt en del af året på at finde en god løsning på dette problem.

Bestyrelsen har vurderet at det var værd at finde alternativer i forholdet til blot at projektere med et nyt tag og den efterfølgende betaling fordelt på alle ejermål.

Der har været en del udgifter for alle ejere de sidste par år, og bestyrelsen mente derfor at en løsning med frasalg af tagarealet til en investor kunne være en god løsning.

Vi har derfor sat dette som særskilt punkt på dagsordenen i dag.

Bestyrelsen har været i kontakt med forskellige udbydere af denne løsning og valget faldt på den udbyder vi har inviteret i dag. Det er dog vigtigt at pointere at det er generalforsamlingen der er beslutningstager og vi som bestyrelse derfor kun henstiller, men den foreslåede løsning vurderes af bestyrelsen som den økonomisk mest hensigtsmæssige for Ejerforeningen.

Med i projektet er ud over et nyt tag, ligeledes etablering af nye kælderrum, nye cykelskure, nyt storskrældsrum, afskærmede skralderum samt finansiering af plankeværksudskiftningen.

I forslaget ligger der også en mulighed for etablering af altaner til alle lejligheder og/eller udvidelse af de eksisterende køkkener.

Bestyrelsen ser frem til den efterfølgende debat om emnet og håber at vi i dag kan gå herfra med en god løsning.

Sidst men ikke mindst skal vi i år tage, og har taget, afsked med en del bestyrelsesmedlemmer.

Jan Olsen valgte af personlige årsager at udtræde af bestyrelsen i det forgange år og suppleant Anders Bønløkke trådte i hans sted.

Tanja Pauly gik ud af bestyrelsen tidligere på året da hun solgte sin lejlighed og suppleant Hans Christensen trådte i hendes sted.

Status på nuværende tidspunkt er desværre sådan at både Henrik Christiansen og Christina Johnsen forlader ejerforeningen snarest.

Det er med stor beklagelse at vi har sagt – og skal sige farvel til disse bestyrelsesmedlemmer, de har alle ydet en stor indsats i bestyrelsesarbejdet.

Det efterlader Anders, Hans, Claus Raff og jeg selv.

Vi vil derfor gerne opfordre alle tilstedeværende til at overveje, om det skulle have interesse at indtræde i bestyrelsen.

Der forelå ikke bemærkninger til beretningen, hvorfor dirigenten konstaterede, at beretningen var godkendt.

Dirigenten foreslog en ændring af behandlingen af dagsordenens punkter, således at dagsordenens punkt 5 foretages som næstfølgende punkt, hvilket blev accepteret.

Ad 5.

Michael Woller introducerede kort, hvorfor bestyrelsen havde anmodet LS Ejendomsudvikling om at deltage i generalforsamlingen og begrundede valget med, at bestyrelsen i

årets løb havde drøftet en mulig finansiering af et nyt tag ved inddragelse af loftsarealerne til beboelse og at LS Ejendomsudvikling i forhold til øvrige projektudviklere, som foreningen havde talt med havde udvist den største interesse og forståelse for et projekt, som også var i harmoni med ejendommen, bestyrelsens ønsker samt økonomi.

Peter Schegel fik herefter ordet og oplyste, at LS Ejendomsudvikling på eget initiativ havde rettet henvendelse til bestyrelsen, idet Peter Schegel som ejer af en lejlighed i foreningen og med erfaring fra medlemskab af bestyrelsen, havde set mulighederne i at udnytte tagetagen.

Peter Schegel gennemgik under fremvisning af plancher, hvad LS Ejendomsudvikling forestillede sig, der skulle ske med ejendommen og fordele/ulemper og økonomi i forbindelse med det påtænkte.

Peter Schegel bemærkede, at hele projektet på grund af lovgiverne er blevet hastende, idet der formentlig kommer regler om etablering af elevatorer til lejligheder over 5. sals højde fra årsskiftet, hvorfor en udnyttelse af tagarealet med etablering af lejligheder på 6. sal må besluttes og godkendes i Kommunen inden årsskiftet for at kunne etableres efter nugældende regler.

Etablering af elevator vil gøre projektet økonomisk urentabelt.

Peter Schegel gennemgik fordele og ulemper og af fordele blev nævnt, at et salg af arealet på loftsetagen til LS Ejendomsudvikling ville kunne finansiere etablering af nyt tag på ejendommen samt øvrige arbejder til fælles interesse, herunder etablering af nyt pulterrum i kælderen og etablering af bedre gårdmiljø samt etablering af cykelparkering i gården, lavere fællesudgifter generelt for alle, idet 6 nye lejligheder i foreningen vil medføre, at der er flere ejere til at betale andel af faste bestanddele samt at lejlighederne generelt vil få en højere salgsværdi grundet de tiltag, der bliver lavet på ejendommen, herunder nyt tag og nødvendig istandsættelse af hovedtrapper i anledning af projektet.

Af ulemper blev nævnt, at foreningen må tåle en byggeplads i baggården, mens projektet pågår af længere varighed end blot ved en udskiftning af tag finansieret af ejerforeningen selv.

Det blev videre anført, at såfremt ejerforeningen selv skal bekoste et nyt tag, vil dette formentlig medføre en udgift for foreningen på ca. kr. 2.-2.500.000,00 som vil medføre enten forhøjede fællesudgifter til finansiering af udgiften eller udgifter til ydelse på et nyt fælleslån til betaling af udgiften.

Peter Schegel bemærkede, at de nuværende pulterrum på tagetagen i konsekvens af projektet bliver nedlagt og at der etableres nye pulterrum i kælderen, hvor der er mulighed for at etablere et rum til hvert af samtlige lejligheder, bl. a. ved benyttelse af de kælder-

rum, der i dag har meget ringe loftshøjde, hvor der vil ske udgravning til etablering af normale kælderrum.

Der blev herefter vist fotos af ejendomme fra området, hvor området generelt har ejendomme med stejle tagkonstruktioner, hvilken konstruktionsmåde der foreslås anvendt som ny tagkonstruktion for ejerforeningen.

Der blev forevist skitser og animationer af ejendommen, der udviste, hvorledes ejendommens udseende vil være efter projektets udførelse, hvor den nuværende mansardkonstruktion vil blive hævet med etablering af en tagkonstruktion med høj rejsning.

Projektet blev sat til debat og der blev stillet spørgsmål til, hvor længe byggesagen vil vare, herunder om man skal forvente en afdækning af ejendommen med stillads/presenning i løbet af sommerferien.

Peter Schegel oplyste, at projektet er stipuleret med en varighed på ca. 6 måneder og at det opstillede stillads ikke vil være med afdækning, idet arbejderne kun skal pågå i tagkonstruktion eventuelt ud for øverste etage, således at en eventuel afdækning vil være begrænset til 5. sal og derover.

Der blev stillet spørgsmål til, hvor meget LS Ejendomsudvikling påtænker at tjene på projektet og Peter Schegel oplyste, at der selvfølgelig er beregnet en fortjeneste til LS Ejendomsudvikling, idet projektet gennemføres på normale kommercielle vilkår.

Arne Mørk kom med et indlæg gående ud på, at foreningen skulle passe på ikke at sælge ud af sine værdier til skade for alle og at Arne Mørk hellere så, at ejerforeningen selv bestod et eventuelt nyt tag og ikke indgik en aftale med et projektudviklingselskab om salg og etablering af lejligheder.

Michael Woller kommenterede indlægget og bemærkede, at bestyrelsen havde valgt at fremlægge det mulige finansieringsforslag for foreningen til drøftelse med henblik på, om bestyrelsen skulle gå videre med udarbejdelse af det eventuelle forslag, konsekvenser og vilkår til egentlig vedtagelse på en ekstraordinær generalforsamling og at dette alene var hensigten med drøftelse af punktet dags dato.

Videre bemærkede Michael Woller, at bestyrelsen var af den opfattelse, at det foreslåede ville medføre en udnyttelse bedre af foreningens fællesarealer til alles gavn, idet modydelsen for afgivelse af disse fællesarealer netop ville være, at foreningen fik betalt et nyt tag, moderne kælderrum i kælder samt forskellige arbejder i gården m.v.

Der blev stillet spørgsmål til den tekniske del af projektet, idet en enkelt ejer stillede sig tvivlsom om projektet var muligt grundet den nuværende mansardopbygning af ejendommen.

Peter Schegel oplyste, at projektet var gennemdrøftet med Kommunen og at der ikke tidligere i København var lavet et tilsvarende projekt med en ejendom med mansardopbygning, men at Kommunen havde tilkendegivet, at tilladelse hertil ville kunne forventes.

Thomas Lystlund supplerede Peter Schegel og oplyste, at der var nogle brandsikringsmæssige hensyn og at man arbejdede på løsning af disse i form af en gipskonstruktion i etageadskillelsen mellem nuværende 5. sal og de nye lejligheder på 6. sal.

Det blev forespurgt, om arbejderne på de nye lejligheder på 6. sal vil medføre indgreb/byggearbejder i lejlighederne på 5. sal.

Peter Schegel oplyste, at der efter LS Ejendomsudviklings bedste skøn ikke ville være nævneværdige indgreb i lejlighederne på 5. sal.

Der blev forespurgt til hvilken profession indehaverne af LS Ejendomsudvikling havde og Peter Schegel oplyste, at han selv er økonom samt at Thomas Lystlund er uddannet designer, men at LS Ejendomsudvikling arbejder i nært samarbejde med professionelle byggefolk og rådgivere.

Det blev foreslået, at der som alternativ sker en udnyttelse af loftsarealet eventuelt ved salg af loftsarealet til nuværende 5. sals ejere, således at disse ejerlejligheder kan etablere en lejlighed i 2 plan i form af opførelse af indvendig trappe.

Det blev foreslået, at taget i stedet finansieres ved en sådan konstruktion, hvor tages opbygning ikke ændres.

Det blev forespurgt, hvor stort et areal de nye lejligheder påtænkes at kunne få og Peter Schegel oplyste, at der budgetteres med 6 lejligheder á ca. 85 m² eller 510 m² boligareal ved den påtænkte konstruktion.

Såfremt der etableres udnyttelse af loftsarealet, således som det er nu, med nuværende loftskonstruktion vil der være et areal på ca. 20 m² over hver lejlighed – altså over 12 lejligheder i alt.

Der blev videre drøftet eventuel nedlæggelse af bagtrapper og inddragelse af areal af bagtrapperne til de nuværende køkkener, idet der som led i projektet påtænkes etableret tagterrasser på 6. sal ved inddragelse af nuværende køkkentrappe, hvilket vil medføre krav om sprinkler afvanding af hovedtrapper.

Ejendommen vil rent brandsikringsmæssigt kunne godkendes af brandvæsenet alene med hovedtrappe under forudsætning af en sprinklerløsning og brandvæsenet foretrækker i henhold til Peter Schegel en sådan løsning, idet ejendommens brandsikringsmæssigt er bedre sikret ved en overrislingsmulighed på hovedtrappe i stedet for nuværende sikring med 2 trapper, hvor ilden kan brede sig via bagtrappen.

Der blev vist mulighed for i tilknytning til de nuværende lejligheder at etablere terrasser på bagsiden.

Der blev stillet spørgsmål om projektet medfører en nedlæggelse af bagtrapper og det blev oplyst, at der alene sker en inddragelse af bagtrappearealet på 6. sal, men at der er muligheder for at lave forskellige tiltag på de andre etager i forbindelse med projektet, dog for de enkelte ejeres egen regning.

Der blev stillet spørgsmål om, hvorvidt ejerforeningen kan forvente en garanti for LS Ejendomsudvikling for eventuelle skader på ejendommen i forbindelse med projektet og projektets gennemførelse og Peter Schegel oplyste, at en sådan garanti selvfølgelig vil blive stillet.

På dette tidspunkt blev afholdt en 10 minutters pause i generalforsamlingen og efter pausen samlede Michael Woller op på drøftelserne og henstillede, at man nu traf en principbeslutning om, hvorvidt bestyrelsen skulle gå videre med henblik på udarbejdelse af et forslag til endelig godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling.

Der var lejlighed til enkelte afsluttende kommentarer, hvorefter der blev afholdt en vejledende afstemning, som resulterede i følgende resultat:

Ejere repræsenterende et fordelingstal på 23 tilkendegav, at bestyrelsen skulle gå videre,

Ejere repræsenterende et fordelingstal på 3 tilkendegav at være imod projektet og

Øvrige tilstedeværende ejere tilkendegav hverken at stemme for eller imod.

På denne baggrund konkluderede bestyrelsen, at man ville gå videre med henblik på fremlæggelse af et forslag på en ekstraordinær generalforsamling, der både vil omfatte en etablering af nye taglejligheder, en inddragelse alene af arealerne i lejlighederne på 5. sal samt alternativt hvad et nyt tag m.v. vil koste, såfremt foreningen vælger ikke at udnytte tagarealet.

Herefter vendte man tilbage til dagsordenen med behandling af dagsordenens punkt 3.

Ad 3.

Administrator forelagde årsregnskabet for 2005 med påtegning af revisor til godkendelse.

Administrator oplyste, at årets store udgift til el skyldes fejlaflæsning i de tidligere år, hvor forbruget realistisk set har været for lille.

Regnskabet blev godkendt uden afstemning.

Ad 4.

Michael Woller oplyste, at bestyrelsen ikke har påtænkt nævneværdige arbejder i indværende år bortset fra almindelig vedligeholdelse.

Ad 6.

Administrator forelagde forslag til ordinært budget for 2006, hvor der budgetteres med opkrævning af fællesudgifter uændret i forhold til 2005.

Der foreslåes fortsat opkrævet et ekstraordinært bidrag på kr. 500,00 pr lejlighed pr kvartal pr beboelsesejerlejlighed samt kr. 448,00 pr kvartal pr kælderejerlejlighed.

Budgettet blev godkendt uden afstemning.

Ad 7.

Der forelå forslag fra Ove Brorson i anledning af vandskade i lejligheden Ved Sønderport 14, 5.tv. og forslaget blev motiveret af forslagsstiller.

Der blev klaget over sagsbehandlingen af skaden, der over en periode havde medført massiv vandindtrængning i lejligheden.

Det var klagers opfattelse, at bestyrelsen ikke havde handlet hurtigt nok og at bestyrelsen havde handlet uberettiget ved afvisning af at ville dække udlæg til malermæssig istandsættelse af lejligheden.

Michael Woller oplyste, at sagen efter hans opfattelse var behandlet på normal vis og at bestyrelsen havde handlet med den hurtighed man kan forvente af en bestyrelse, men at skadesårsagen havde været svær at finde og at foreningen hver gang havde sat håndværkere på.

Administrator oplyste, at bestyrelsen havde afvist at betale udlæg til reparation efter vandskade, idet bestyrelsen i henhold til de foreliggende oplysninger var af den opfattelse, at skaden var selvforskyldt, idet bestyrelsen ikke havde fået oplyst, at der var henstillet et betydeligt antal spande på loftet og at skaderne var sket på baggrund af, at disse spande var løbet over.

Der udspandt sig en kort diskussion, hvorefter der blev afholdt en vejledende afstemning om, hvorvidt ejerforeningen skulle betale udgiften til istandsættelse af lejligheden, som havde andraget kr. 14.000,00.

Dirigenten måtte konstatere, at et markant flertal stemte for, at foreningen skal afholde udgiften og administrator oplyste, at beløbet ville blive fremsendt straks efter generalforsamlingens afholdelse.

Det blev videre bemærket, at der nu igen er en skade i lejligheden og at den malermæssige istandsættelse af denne skade vil blive afholdt af foreningen.

Med denne afgørelse blev punktet betragtet som uddebateret.

Ad 8.

Jan Olsen der i årets løb var fratrukt som bestyrelsesmedlem tilkendegav, at han stillede op til bestyrelsen og dirigenten måtte herefter konstatere, at bestyrelsen for året 2006/07 består af følgende:

Michael Woller (formand)	Ved Sønderport 22, 5.tv.
-----------------------------	--------------------------

Anders Bønlykke	Ved Sønderport 18, 4.th.
-----------------	--------------------------

og

Jan Olsen	Ved Sønderport 24, 1.th.
-----------	--------------------------

idet der ikke var øvrige, der ønskede at deltage i bestyrelsesarbejdet.

Ad 9.

Som suppleanter blev genvalgt

Hans Christian Christensen	Ved Sønderport 14, st.th.
----------------------------	---------------------------

og

Ditte Mikkelsen	Ved Sønderport 22, 2.th.
-----------------	--------------------------

Ad 10.

Som revisor blev genvalgt Revisionsfirmaet Andersen Hübertz Kirkhoff, Statsaut. Revisionsaktieselskab, Gribskovvej 2, 2100 København Ø.

Ad 11.


Under eventuelt blev det oplyst, at der gentagne gange var klaget over alarmer der står og hyler på grund af manglende batteriskift.

Det blev oplyst, at det er viceværtens opgave at skifte batterierne, men at bestyrelsen nu vil se på problemet.

Det blev videre henstillet, at bestyrelsen overvejer en maling af trapperne, idet disse trænger.


Da der ikke var yderligere til drøftelse, blev generalforsamlingen hævet kl. 22.00.

Som referent:



Arne Linde Olsen
Advokat

Som dirigent:



Henrik Christiansen