

ADVOKATERNE

KRONPRINSESSEGADE 26^{1.}

Associerede advokater

Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS
Kronprinsessegade 26
1306 København K
Advokat Arne Linde Olsen (H)
Cvr 15262206 www.cphlaw.dk
Tlf 333 80 300 Fax 352 64 737
Danske Bank – 3001 - 3015079118

År 2017, torsdag den 18. maj, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Ved Sønderport 14-24 i restaurant Karetens selskabslokale Hollænderdybet 1, 2300 København S, med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Aflæggelse af årsberetning for det seneste forløbne år – herunder renoveringssagen.
- 3) Orienteringspunkt vedr. fibernet i ejendommen.
- 4) Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2016 med påtegning af revisor.
- 5) Forelæggelse og godkendelse af ordinært budget for 2017 – herunder ophør med udgangen af juni 2017 med ekstraordinær betaling vedr. trapperenovering
- 6) Forslag fra medlemmer og bestyrelsen
 - a) Forslag om at det fortsat bemyndiges bestyrelsen at træffe beslutninger i h t ejerlejlighedslovens § 8 i tilfælde af klager over ejere.
 - b) Altaner – for de ejere der ikke har etableret altan i dag.
- 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 Andreas Weibel Nielsen-Refs, som med de mødendes tilslutning konstaterede, at generalforsamlingen var indvarslet i overensstemmelse med foreningens vedtægter, dog var vedtægtsreglen om, at generalforsamlingen skal afholdes inden udgangen af april måned ikke opfyldt.

Som referent blev valgt administrator advokat Arne Linde Olsen.

Det blev konstateret ved navneopråb, at følgende lejligheder var repræsenteret:

Ejerlejlighed nr. 3, 13, 18, 19, 21 (fuldmagt), 23, 24, 28, 38, 39, 44, 48, 49, 51, 53, 55, 56, 57, 65 og 72.

Der var således mødt 20 ejere ud af foreningens 75 ejerlejligheder.

Ad 2.

Michael Woller aflagde på bestyrelsens vegne beretning for det seneste for løbne år, herunder renoveringssagen.

Michael Woller oplyste, at der ikke havde været de store udfordringer vedrørende den normale drift i årets løb, udover lidt problemer med elforsyningen, som dog havde løst sig.

Bestyrelsen er dog opmærksom på, at elinstallationerne skal gennemgås i kælderen, idet der er udført en midlertidig reparation, men selve reparationen forventes ikke at blive så bekostelig.

For så vidt angår varmemålere, har Ista desværre ikke nået at få udskiftet disse med nye som aftalt i forbindelse med varmeaflysningen, men de nye målere vil blive installeret, når renoveringssagen er afsluttet, således at der for fremtiden vil kunne ske fjernaflæsning, således at der ikke er behov for at komme ind i den enkelte ejerlejlighed.

Michael Woller omtalte herefter kort Fibia og meddelte, at punktet vil blive uddybet under dagsordenens pkt. 3.

For så vidt angår gårdtag blev det oplyst, at der ikke har været afholdt en sådan i år grundet opstilling af stillads, men Lis Overgaard holder dog fortsat liv i foreningens blomster og eventuelt andre interesserede i dette arbejde kan melde sig til bestyrelsen.

Herefter omtalte Michael Woller Hans Christensen, der i mange år har været som suppleant til bestyrelsen, og i den forbindelse påtaget sig alt det praktiske, så som pasning af varmecentralen, giftskab, udlevering af nøgler m.v.

Hans Christensen er dog efter et sygdomsforløb, hvor bestyrelsen har sendt blomster til dem på hospitalet, fraflyttet ejendommen og bor nu i Jylland.

Hans Christensen vil blive savnet i foreningen.

For så vidt angår dyrehold bemærkede Michael Woller, at antallet af dyr er tiltagende i foreningen og bemærkede i den forbindelse, at det er tilladt at holde husdyr, men at man skal

søge herom, og få en godkendelse af bestyrelsen – dette er en formsag – men foreningen vil gerne have styr på, hvilke dyr der er i ejendommen.

Der er dog fra vicevært et stort suk over dyrenes efterladenskaber i gården hvorfor dyreejerne blev opfordret til at samlet dyrenes efterladenskaber op efter disse.

Herefter kommenterede Michael Woller den igangværende byggesag.

Bestyrelsen har i det forgangne år brugt meget tid på at starte projektet op, og har haft adskillige møder med rådgiver og entreprenør.

Det blev oplyst, at det har været nødvendigt at projektere sagen med det stilladset i den bredde dette nu har, idet stilladset skulle overholde klassifikation 5, når der skulle udskiftes bærejern og vinduer.

Bestyrelsen valgte som det var aftalt en opstartsfase i foråret 2017 og status på byggeriet er, at dette skete planmæssigt og for øvrigt, at byggeriet afvikles i henhold til tidsplanen.

I entreprisen indgår 2 store delelementer, nemlig taget og posten bærejern.

Sidstnævnte har bekymret bestyrelsen, dels grundet udgifterne, men også det store indgreb i den enkeltes ejerlejlighed, idet der ved udskiftning skal fjernes en god del af gulvet i stuen.

Det har imidlertid vist sig efter konstruktionen er lukket op, at der ikke er konstateret behov for udskiftning af bærejern noget sted på etape 1, idet symptomerne har set værre ud, end de rent faktisk var.

Dette betyder, at der er en væsentlig besparelse på entreprisen vedrørende dette punkt, idet bærejernene alene skal afrenses og rustbeskyttes.

Dette forhold bevirker, at bestyrelsen ikke forventer, at budgettet vil blive overskredet, idet det forventes, at skadesniveauet i etape 2 vedrørende bærejern er identisk med etape 1.

Der er imidlertid ved opstilling af stillads konstateret, at murværket på de 2 endegavle dels mod kirkegården og dels ind mod naboejendommen, hvor foreningen rent faktisk har en hel gavl ned til jorden, er meget forvitret, og bør omfuges.

Det er besluttet, at dette medtages under entreprisen, idet arbejdet er påkrævet af hensyn til klimaskærmen.

Michael Woller kommenterede herefter entreprenørfirmaet, og bemærkede at der indtil videre kun havde været lidt småskader i form af 2 gennemboringer af lofter på 5. sal, et knust vindue samt 2 små murskader. Samarbejdet fungerer i øvrigt godt herunder også med tilsyn.

Undervejs er der fremfundet forskellige ting blandt er det konstateret, at der formentlig har været en tilbygning til ejendommen ud mod kirkegården.

Ejendommen har tidligere været bolig for privilegerede medarbejdere hos daværende Glud & Marstrand A/S, som havde sin fabrik liggende, hvor kollegiet i dag er placeret og sin administrationsbygning beliggende i naboejendommen til ejerforeningen.

Der er videre fundet en stor vandtank, som er bortfjernet, samt desværre mange fugleekskrementer, som det har været nødvendigt at få bortfjernet med en vis udgift til følge.

Det er dog konstateret, at ejendommen er bygget af gode materialer og at der for eksempel på steder, hvor man normalt ville have brugt træ, er brugt stål, hvilket gør, at ejendommen trods sin alder, fremtræder som en solid ejendom.

Endelig afsluttede Michael Woller med at oplyse, at der var oprettet en mailadresse, hvor man kan henvende sig med spørgsmål m.v. omkring renoveringssagen – mailadressen er: tag@vedsønderport.dk

Beretningen blev sat til debat, og der blev stillet spørgsmål til, hvilke vinduer der vil blive udskiftet.

Det blev oplyst, at der alene er sket/sker udskiftning af vinduer, som er stærkt nedbrudte af vejr og vind og at disse er placeret mod gadesiden primært i de øverste lejligheder samt i endelejlighederne fra gade og opad.

I gården er der tale om vinduer placeret i enderne af ejendommen.

Det blev dog bemærket, at ikke alle vinduer ved de nævnte placeringer skiftes, men alene de vinduer, der er i en stand, hvor tilsynet har vurderet, at udskiftning er påkrævet.

Der blev forespurgt til tidsplanen, herunder hvorfor denne ikke er udleveret.

Det blev oplyst, at det er bevidst, at tidsplanen ikke er udsendt, idet denne er detaljeret og revideres løbende, og at det vil skabe eventuelt uberettigede forventninger til, hvornår entreprenørerne når de enkelte punkter hvis denne er uddelt til foreningens medlemmer.

Det blev dog aftalt, at man vil søge at få udarbejdet en tidsplan, der ikke er så detaljeret med henblik på at hænge denne op i opgangene og lægge denne på foreningens hjemmeside.

Der blev stillet spørgsmål til havemøbler, og det blev oplyst, at havemøblerne i år vil blive olieret i gården af foreningens vicevært, idet der ikke afholdes gård dag.

Der blev stillet spørgsmål til loftsrum, herunder om der vil ske en ændring af størrelsen af disse, idet størrelsen på rummene varierer meget.

Det blev oplyst, at der ikke er økonomi til at ombygge loftsrummene, men at der i forbindelse med entreprisens afslutning vil ske en registrering af, hvem der har hvilke rum, således at det ikke vil være muligt for eftertiden at have flere rum.

Det blev i øvrigt bemærket, at der har været store problemer med at få ryddet loftsrummene, idet ca. halvdelen af rummene ikke var ryddet ved udløb af fastsat deadline herfor, uanset at denne blev rykket.

En del rydninger er derfor sket af vicevært og det opbevarede er smidt ud, hvilket har givet skraldemæssige udfordringer i gården.

Der blev stillet spørgsmål til status vedrørende opbygning af selve taget og det blev oplyst, at for nærværende er taget taget af på etape 1 og konstruktionen klargjort til at nye tegl snart oplægges.

Det blev oplyst, at tagdelen for så vidt angår etape 2 starter op den 7. juli 2017 i henhold til nuværende plan.

Der blev forespurgt, om der saneres i kabler m.v. på bagsiden af ejendommen, og dette blev bekræftet.

Det blev oplyst, at der 2 steder på bagsiden ved altandører er fugtskader. Bestyrelsen bemærkede, at Bang & Beenfeldt A/S vil se nærmere herpå, men at forholdet rettelig henhører under altanlauget.

Da der ikke forelå yderligere spørgsmål eller bemærkninger til beretningen, konstaterede dirigenten med generalforsamlingens tilslutning, at beretningen var taget til efterretning og således godkendt.

Ad 3.

Michael Woller orienterede herefter videre omkring fibernettet i ejendommen, hvor foreningen ikke havde været tilfreds med den løsning, der er leveret vedrørende Wifi-løsningen.

Der har været en del drøftelser med udbyder Fibia, og der er nu opnået en form for enighed med Fibia.

Det er aftalt, at foreningens medlemmer fortsat skal betale det samme, men Fibia vil fordoble hastigheden.

Videre vil Fibia tilbyde, at man kan leje nogle accesspoint/bokse for en månedlig betaling af kr. 39,00, hvilket vil give en mere stabil forbindelse i lejligheden.

Det er aftalt med Fibia, at boksene kan lejes på prøve de første 3 måneder, hvor lejen vil være gratis.

Pernille Schmidt supplerede Michael Woller og bemærkede, at der havde været flere løsninger i spil, men at bestyrelsen havde vurderet, at de nævnte accesspoint/bokse vil være den mest tilfredsstillende løsning.

Problemet har reelt været, at de bokse, der er opsat er gode til parcelhuse, men ikke til etagebyggerier, hvor der er mulighed for interferens de enkelte lejligheder imellem.

Dette løses ved, at der sendes på forskellige kanaler, men dette giver alligevel problemer, simpelthen fordi lejlighederne ligger for tæt.

Det blev bemærket, at der således som udgangspunkt ikke er noget i vejen med den løsning og de bokse, der er opsat af Fibia, men at disse blot er u hensigtsmæssige for wifi-delen ved mindre lejligheder.

Der blev stillet spørgsmål til boksene, herunder hvilken kapacitet de kan klare, og det blev oplyst, at disse kan klare 100 megabit.

Pernille Schmidt oplyste, at der vil blive omdelt nærmere omkring tilbuddet fra Fibia til foreningens medlemmer.

Der forelå herefter ikke yderligere bemærkninger til dette orienteringspunkt.

Ad 4.

Administrator gennemgik herefter årsregnskabet for 2016.

Regnskabet blev godkendt uden afstemning og det blev vedtaget, at årets likviditetsmæssige overskud tillægges egenkapitalen, således som det er vist i regnskabet.

Ad 5.

Administrator gennemgik herefter det ordinære budget for 2017, hvor der budgetteres med uændret opkrævningsniveau, dog således at de ekstraordinære betalinger etableret i forbindelse med trapperenoveringen og med henblik på reetablering af egenkapital og nedbringelse af kassekredit foreslås at skulle ophøre med udgangen af juni måned 2017.

Der blev stillet enkelte spørgsmål til budgettet, som blev afklaret.

Budgettet blev herefter godkendt uden afstemning, således at foreningen ophører fra og med 1. juli 2017 at opkræve de ekstraordinære bidrag.

Ad 6.

Der forelå forslag om fortsat bemyndigelse til bestyrelsen til at træffe beslutninger i henhold til Ejerlejlighedslovens § 8 i tilfælde af klager over ejere.

Administrator orienterede kort om indholdet af Ejerlejlighedslovens § 8 samt historikken omkring, hvorfor punktet medtages hvert år.

Efter en kort drøftelse blev forslaget vedtaget, dog således at det blev lovet at der ved næste års ordinære generalforsamling vil være mulighed for at kunne vedtage en ændring af forslaget, således at beslutningen gøres permanent.

Der blev herefter drøftet altaner og mulighed for de ejere, der ikke har altan i dag, for at etablere en sådan.

Det blev konstateret, at ca. 9-10 ejere er interesseret i at få altaner, og man enedes om at de interesserede skulle blive tilbage efter generalforsamlingens afslutning og deltage i generalforsamlingen i altanlauget og derefter aftale nærmere.

Interesserede i etablering af altan kan henvende sig til Jens Frydenvang via mail – altan@vedsønderport.dk

Ad 7.

I henhold til vedtægterne afgår bestyrelsen hvert år.

Samtlige medlemmer af bestyrelsen tilkendegav at modtage genvalg.

Bestyrelsen blev herefter genvalgt og består af følgende:

Michael Woller	Ved Sønderport 22, 5.tv.
Pernille Schmidt	Ved Sønderport 22, 5.th.
Martin Henriksen Rogne	Ved Sønderport 14, 5.th.
Andreas Weibel Nielsen-Refs	Ved Sønderport 18, st.th.
Maria Rosenbeck Møller	Ved Sønderport 18, 5.th.

Det bemærkes, at bestyrelsen konstituerer sig ved førstkommende bestyrelsesmøde.

Ad 8.

Som suppleant til bestyrelsen blev genvalgt Jens Frydenvang og nyvalgt Rasmus Overgaard Herrig:

Jens Frydenvang	Ved Sønderport 22, 5.th. og
Rasmus Overgaard Herrig	Ved Sønderport 24, 1. tv

Ad 9.

Som revisor blev genvalgt Beierholm Statsaut. Revisionspartnerselskab.

Ad 10.

Under eventuelt blev det påpeget, at der ikke er tagrender under altanerne, således at vandet blot løber ud over altanpladerne.

Der fremkom opfordring til, at der opstilles flere cykelstativer.

Bestyrelsen bemærkede, at Kommunen ikke vil give tilladelse til opstilling af cykelstativer på gadesiden.

Der blev forespurgt om, hvorledes man skal forholde sig ved bestilling af nøgler og det blev oplyst, at nøgler nu skal bestilles hos vicevært eller administrationen.

Der blev stillet forslag om opstilling af flaskecontainer.

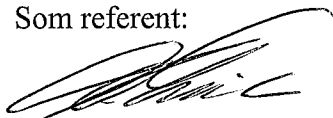
Der blev stillet forslag om, at indkaldelse til generalforsamling sker således, at indkaldelsen udsendes 3 uger før, at denne afholdes.

Bestyrelsen oplyste, at man vil bestræbe sig herpå.

Det blev forespurgt, hvor mange ejere, der har anden adresse end på ejendommen, og det blev oplyst, at der er tale om ca. 30.

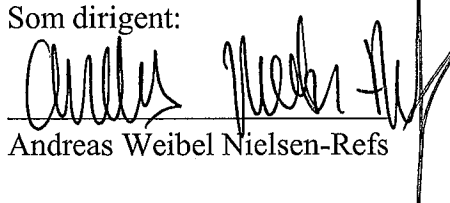
Da der ikke forelå yderligere til drøftelse, blev generalforsamlingen hævet kl. 20.45.

Som referent:



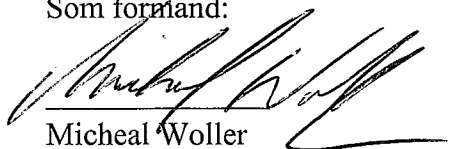
Arne Linde Olsen

Som dirigent:



Andreas Weibel Nielsen-Refs

Som formand:



Micheal Woller