

År 1981, den 18. maj kl. 17,30 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen, matr.nr. 2388 og 2441 Udenbys Klædebo kvarter, beliggende: Sortedam Dossering 65 A og B og Helgesensgade 1, i menighedslokalet, i Fredens Kirke, Ryesgade 68, 2100 København, Ø.

Til stede var:

Hr. P.M. Juhl,	1/2388
Hr. Jøgvæn Petersen	2/2388
Hr. Hans Paulsen	5/2388
Fr. K. Johannesen	6/2388
Fr. Rut. G. Öberg	7/2388
Hr. Palle Kiil	8/2388
Fr. Dorrit Knudsen	9/2388
Hr. Fl. Eberhardt	10/2388
Hr. Dan Säll og	
Fr. Pernille Stage	3/2441
Fr. Alice Waldner	6/2441
Fr. Inger Johannesen og	
Hr. Tim Ralov	9/2441
Hr. Arne Würgler	10/2441
Hr. Karl Mundfeld	13/2441

Hr. Søren Seedorff, som repræsentant for lejerne.

Fra advokatfirmaet Saltorp, Hald & Andersen deltog:

Advokat Henning Levin og Advokatfuldmægtig Carsten Iversen.

Dagsordenen var fastsat som følger:

1. Valg af dirigent
2. Beretning, samt orientering om vinduesprojektet.
3. Forelæggelse til godkendelse af regnskab for 1980.
4. Forslag fra medlemmerne
 - a) Drøftelse omkring Rentokil-projektet.
 - b) Drøftelse af bestyrelsens beføjelser
 - c) Forslag om tilføjelser til vedtægterne for ejerlejlighedsforeningen. Herunder forslag om nedsættelse af en arbejdsgruppe til revision af vedtægterne.
 - d) Forslag om afholdelse af et møde, hvor ejerne kan stille spørgsmål vedrørende ejendommen, f.eks. spørgsmål vedrørende vedtægterne, regnskaberne (obligationerne, grundfonden), administrationen af ejerpantebreve o.lign.

FOTOKOPI

ADVOKATFIRMAET
NIELSEN, VALDAL

- e) Forslag om udlevering af kopier af de forsikringer, der er tegnet på ejendommen til samtlige ejere.
 - f) Drøftelse om gaardprojektets videre forløb. Turnusordning med hensyn til pasning af gaarden. Fastsættelse af et årligt beløb til køb af træbeskyttelse, blomster o.lign.
 - g) Opsætning af gelænder på hovedtrapperne fra stuen ned til gaarddørene.
 - h) Afsyring og maling af hoveddørene.
5. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
 6. Valg af bestyrelse
 7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
 8. Valg af statsautoriseret revisor
 9. Eventuelt.

Ad 1:

Formanden bød velkommen og foreslog advokatfuldmægtig Carsten Iversen valgt som dirigent, hvilket ingen af de tilstedeværende modsatte sig.

Carsten Iversen takkede for valget og konstaterede generalforsamlingen for lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, samt orienterede medlemmerne om, hvilke forslag der var indkommet til behandling på generalforsamlingen. Carsten Iversen gav herefter ordet til formanden.

Ad 2:

Formanden, hr. Flemming Eberhardt, aflagde beretning om det forløbne år og orienterede indledningsvis om formandskiftet som følge af Bent Dehlholms fraflytning, samt om at advokat Peter Basse var fratrukket sin stilling i Advokatfirmaet Saltorp, Hald & Andersen, hvorfor advokat Henning Levin og advokatfuldmægtig Carsten Iversen havde overtaget administrationen af ejendommen.

Om forestående reparationsarbejder kunne formanden oplyse, at bestyrelsen ville foranledige igangsat indvendig maling af køkkentrappvinduerne. Derimod havde bestyrelsen indhentet tilbud på dørtelefonanlæg, hvilke tilbud dog ikke havde været tilfredsstillende, hvorfor bestyrelsen senere ville vende tilbage til spørgsmålet. Om ejendommens generelle vedligeholdelsestilstand kunne hr. Eberhardt endvidere oplyse, at taget flere steder var dårligt så medlemmerne indenfor ikke alt for fjern fremtid, måtte forudse en større udgift til reparation af dette, ligesom en varmvandsbeholder snart var slidt op, og derfor ligeledes måtte påregnes udskiftet indenfor kort tid.

I forbindelse med formandens beretning meddelte Fr. Alice Waldner, at hun i forbindelse med købet af sin lejlighed havde fået oplyst hos mægleren, at der snarest ville blive igangsat en istandgørelse af hovedtrapperne, og spurgte derfor, hvornår dette arbejde skulle igangsættes. Formanden, hr. Flemming Eberhardt afkræftede oplysningen fra mægleren om, at der p.t. var aktuelle planer herom, selv om hovedtrapperne trængte til istandsættelse.

Hr. Flemming Eberhardt orienterede herefter medlemmerne om vinduesprojektet, der fra det budgetterede beløb differerede med ca. kr. 1.900. På en forespørgsel fra et af medlemmerne meddelte hr. Flemming Eberhardt, at bestyrelsen havde godkendt byggeregnskabet vedrørende vinduesprojektet.

Fr. Pernille Stage forespurgte, hvorfor ikke alle medlemmer skulle deltage i finansieringsudgifterne. Advokat Henning Levin oplyste, at administrator havde fundet det mest rimeligt at foretage fordelingen af disse udgifter i henhold til de enkeltes vinduesudgifter. Ejerforeningens revisor havde været enig i denne betragtning, men fordelingen kunne i princippet godt være foretaget efter andre kriterier.

Hr. Flemming Eberhardt oplyste, at årsagen til, at bestyrelsen havde godkendt, at Rentokilregningen blev medinddraget under vinduesprojektet blandt andet skyldtes, at nogle af beboerne var meget generet af dueefterladenskaber, og da der i forvejen var stillads op foran vinduerne, havde bestyrelsen og administrator ment, at det ville være praktisk at få ordnet dueproblemet på dette tidspunkt, således at man senere kunne spare udgifterne til opsætning af stillads. Rentokilprojektet havde i øvrigt et flertal på 54% af ejerforeningens stemmetal bag sig, da beslutningen blev truffet. Advokat Henning Levin besvarede herefter forskellige forespørgsler vedrørende vinduesprojektet.

Bestyrelsen oplyste, at foreningens tidligere formand, hr. Bent Dehlholm havde haft kontakt med Skadedyrslaboratoriet, der havde anbefalet Rentokilprojektet. Det blev endvidere oplyst, at der ikke havde været duer på ejendommen siden Rentokilprojektet var udført, hvilket dog blandt andet hr. Arne Würgler protesterede imod, idet hr. Arne Würgler kunne oplyse, at duerne blot var flyttet til Helgesensgade 1.

Hr. Flemming Eberhardt oplæste herefter et uddrag af skrivelse af 15. januar 1981 fra nogle medlemmer, (der ifølge afsenderne er tilsendt ejere og lejere i kopi) idet det samtidig fra hr. Eberhardt blev oplyst, at der ikke kunne ændres ved byggeregnskabet vedrørende vinduesprojektet, idet dette var godkendt.

Et medlem forespurgte advokat Hening Levin om, hvorvidt bestyrelsen kunne betragtes som inhabil i spørgsmålet om Rentokilprojektet, idet 2 af bestyrelsens medlemmer specielt havde været generet af duerne. Advokat Henning Levin besvarede spørgsmålet med et klart nej.

Formanden afsluttede sin årsberetning med en orientering om, at bestyrelsen altid var villig til at høre på medlemmernes problemer, og efter bedste vilje ville varetage ejendommens tarv, men at bestyrelsen ikke ønskede at afholde særlige beboermøder, hvor alle problemer kunne diskuteres med samtlige medlemmer, som nogle medlemmer havde fremsat skriftligt ønske om.

Beretningen godkendtes herefter.

Ad 3:

Regnskabet blev gennemgået. Et medlem spurgte, hvorfor udgiften til forsikringer var blevet mindre i forhold til det foregående år. Advokat Henning Levin oplyste, at årsagen var, at administrator havde flyttet forsikringerne til Nye Danske Lloyd, hvilket havde medført en reduktion i forsikringspræmien.

Regnskabet blev herefter godkendt uden yderligere kommentarer.

Ad 4,a:

Problemet var drøftet under formandens beretning.

Ad 4,b:

Det blev foreslået, at man fastsatte en grænse for, hvor store arbejder bestyrelsen kunne igangsætte uden de øvrige medlemmers godkendelse. Forslaget blev afslået.

Ad 4,c:

Fr. Inger Johannessen og hr. Tim Ralov omdelte under generalforsamlingen forskellige forslag til ændring af foreningens vedtægter.

Generalforsamlingen afslog at behandle de foreslåede vedtægsændringer på nærværende generalforsamling.

Hr. Tim Ralov foreslog herefter, at der blev nedsat et udvalg bestående af 2 medlemmer af bestyrelsen samt 4 øvrige medlemmer af ejerforeningen, til udarbejdelse af vedtægtsændringsforslag. Bestyrelsen ønskede ikke at deltage i et sådant udvalg, og det blev herefter vedtaget, at forslagsstillerne, Gunilla Öberg, Ivan Divac, Karen Johannessen, Inger Johannessen, Tim Ralov, Pernille Stage og Dan Säll, såfremt de måtte ønske det, selv kunne nedsætte det foreslåede udvalg med henblik på udarbejdelse af et udkast til revision af ejerforeningens vedtægter.

Ad 4,d:

Det blev herefter diskuteret, hvorvidt der skulle afholdes møder udover generalforsamlingen, hvor medlemmerne kunne stille spørgsmål vedrørende vedtægter, regnskaber m.v. Bestyrelsen præciserede, at den altid var villig til at tale med medlemmerne, såfremt de måtte have konkrete spørgsmål vedrørende ejendommen eller ejerforeningens forhold m.v., samt endelig, at der altid kunne indkaldes til ekstraordinære generalforsamlinger i henhold til vedtægternes §13. Bestyrelsen præciserede, at den af mange grunde ikke ville, eller følte sig forpligtet til, at deltage i generelle diskussionsmøder, som foreslået.

Ad 4,e:

Administrator havde medtaget et eksemplar af foreningens forsikringer, og var villig til at udlevere disse til en af foreningens medlemmer, der herefter kunne duplikere forsikringspolicerne til de medlemmer der måtte ønske at få kopier.

Ad 4,f:

Det blev drøftet, hvorvidt der skulle afsættes et fast årligt beløb til vedligeholdelse og nyanskaffelser vedrørende gaardprojektet, hvilket blev afslået. Fra bestyrelsens side blev det anført, at såfremt gårdudvalget måtte have ønsker om nyanskaffelser og eventuelle reparationsarbejder, måtte gaardudvalget fremkomme med et oplæg til bestyrelsen, om hvilke arbejder/indkøb gårdudvalget mente burde foretages.

Vedrørende turnusordning for vedligeholdelse af gaardanlægget blev det vedtaget, at gaardudvalget kunne indkalde til et møde i gaarden, således at de medlemmer, der var interesseret heri, selv i fællesskab kunne aftale en turnusordning.

Formanden oplyste endvidere, at der i budgettet for 1981 var afsat nogenlunde samme beløb som sidste år til brug for gårdudvalgets vedligeholdelse af inventar.

Ad 4,g:

Det blev vedtaget, at Karl Mundfeld indhenter tilbud på en løsning af problemet vedrørende gelænder på hovedtrappen fra stuen ned til gaarddørene. Bestyrelsen blev bemyndiget til at acceptere det tilbud, som bestyrelsen måtte finde bedst egnet til formålet.

Ad 4,h:

Bestyrelsen lovede at indhente tilbud på afsyring og maling af hoveddørene, idet dog Karl Mundelfd oplyste, at det ville koste ca kr. 3.000,00 pr. dør.

Ad 5:

Formanden orienterede om oplægget til budget for 1981. Fr. Inger Johannessen spurgte, hvorvidt der var indhentet tilbud på maling af køkkentrappvinduerne indvendigt. Advokat Levin oplyste, at der var indhentet 2 tilbud, der lød på henholdsvis kr. 4.250,00, og på kr. 2.345,00 begge beløb excl. moms, men at bestyrelsen endnu ikke havde taget endelig stilling til, hvilket af tilbuddene der skulle accepteres.

Budgettet blev herefter godkendt.

A/conto-fællesomkostningerne andrager herefter:

<u>Fordelingstal:</u>	<u>fællesudgifter:</u>	
	pr. år:	pr. kvartal:
1,07	Kr. 1.760,00	Kr. 440,00
4,01	Kr. 6.596,00	Kr. 1.650,00
4,27-4,30	Kr. 7.073,00	Kr. 1.770,00
5,10	Kr. 8.389,00	Kr. 2.100,00
5,50	Kr. 9.047,00	Kr. 2.260,00
5,60	Kr. 9.212,00	Kr. 2.300,00
6,07	Kr. 9.985,00	Ke. 2.500,00

Ad 6:

Bestyrelsen genopstillede, og fr. Inger Johannessen blev stillet i forslag som nyt bestyrelsesmedlem. Der blev herefter foretaget afstemning, der resulterede i følgende:

Hr. Karl Mundfeldt blev genvalgt med	91,46%
Hr. Hans Paulsen blev genvalgt med	81,92% og
Hr. Flemming Eberhardt blev genvalgt med	74,79%

Fr. Inger Johannesen opnåede 34,78%, og blev således ikke valgt ind i bestyrelsen.

Ad 7:

Som suppleanter valgtes

Hr. P.M. Juul
som 1. suppleant ogAdvokat Henning Levin
som 2. suppleant.Ad 8:

Som revisor genvalgtes:

Revisor-Centret.

Ad 9:

Fr. Pernille Stage spurgte, om bestyrelsen agtede at forespørge medlemmerne, forinden der blev truffet beslutninger af større økonomisk rækkevidde. Hr. Flemming Eberhardt oplyste, at såfremt bestyrelsen var i en akut situation, ville bestyrelsen handle uden forinden at rådspørge medlemmerne. Såfremt dette ikke var tilfældet, ville bestyrelsen forinden større arbejder blev igangsat, indhente generalforsamlingens forudgående samtykke. Det blev besluttet, at der ikke skulle sættes loft for beløb, som bestyrelsen kunne råde over. Hr. Hans Poulsen gav udtryk for, at bestyrelsen betragtede budgettet som en rettesnor, og ville såvidt muligt holde sig indenfor budgettet.

Hr. Karl Mundfeldt oplyste, at den af hr. Flemming Eberhardt i beretningen nævnte reparation af taget på ejendommen måtte udføres i løbet af 2-3 år. Reparationen ville kunne udføres i 2 afdelinger. 1. del ville koste ca. kr. 30.000,00 + moms, og 2. del ca. kr. 37.000,00 + moms, begge beløb regnet i 1981-priser.

Det blev drøftet, hvorvidt der skulle lægges 5-årige budgetter for foreningen med hensyn til forventelige større vedligeholdelsesarbejder. Formanden gjorde opmærksom på, at dette ville medføre, at man i nogle år opkrævede beløb hos medlemmerne, som ikke ville blive brugt i de pågældende år, men ville blive hensat og brugt til reparationsarbejder senere. Bestyrelsen lovede at tage til efterretning, at der var fremkommet ønsker om et sådant 5-årigt budget.

På forespørgsel fra hr. Arne Würgler, oplyste hr. Karl Mundfeldt, at der altid blev indhentet mindst 2 tilbud, forinden der igangsattes større arbejder.

Der var et problem i hr. Arne Würglers opgang, idet lyset ikke fungerede tilfredsstillende. Hr. Mundfeldt lovede at få en elektriker til at se på lyset.

Der blev rejst forslag om, at kælderen i Sortedam Dossering 65A-B blev sat i stand til fællesfaciliteter, herunder eventuel til afholdelse af generalforsamlinger. Hr. Flemming Eberhardt oplyste, at ikke alle de arealer der blev brugt som fællesarealer, tørrelofter etc. i virkeligheden var fællesarealer, men derimod selvstændigt udstykkede ejerlejligheder. Advokat Henning Levin bekræftede formandens oplysning herom, og lovede at undersøge spørgsmålet nærmere, om hvor stor en del af kælderen der er udlagt til fællesareal.

Hr. Flemming Eberhardt oplyste, at foreningen tidligere havde forhandlet med advokat Peter Basse om at overtage lofts- og kælderarealer, og at Bestyrelsen ville genoptage forhandlingerne med administrator.

Fr. Inger Johansen bemærkede, at der den 18. marts 1981 havde været afholdt et bestyrelsesmøde, hvor det var blevet oplyst at altanerne ikke var tørrede. Oplysningen kom fra hr. Bent Dehlholm, der havde undersøgt sin egen altan. Den eneste måde hvorpå man kunne konstatere om altanernes jerndragere var tørrede var ved at hugge altanerne op, og bestyrelsen havde derfor vedtaget ikke at foretage yderligere, da det havde vist sig, at hr. Dehls altan ikke var tørret, hvilket sandsynliggjorde, at de øvrige altaner heller ikke ville være det. Gunilla Öberg foreslog, at de medlemmer der havde altaner, selv for egen regning kunne lade disse undersøge, idet dog andre medlemmer ønskede at undersøgelsen skulle betales over fællesudgifterne. Bestyrelsen lovede at overveje spørgsmålet.

Fr. Inger Johannessen bemærkede, at en håndværker, der havde undersøgt fr. Inger Johannessens vinduer havde oplyst, at der ikke var indsat topforseglede vinduer af tømrmester Schmidt i forbindelse med udførelsen af vinduesprojektet, og det blev derfor vedtaget, at hr. Karl Mundfeld retter henvendelse til tømrmester Schmidt, og beder denne give en skriftlig erklæring på, at vinduerne er topforseglede.

Formanden afsluttede herefter generalforsamlingen og takkede dirigenten for god ledelse af mødet.

Generalforsamlingen hævet kl. 20,00.

Som dirigent:



Carsten Iversen

Som formand for ejerforeningen:



Flemming Eberhardt