

EJENDOMSADMINISTRATIONEN

NIELS E. VALDAL
PETER BØGELUND VAGN OHLSEN
JESPER KOEFOED NICOLAI MALLET
ADVOKATER

SLAGELSEGADE 1
2100 KØBENHAVN Ø
TELEFON *31 38 58 00

TELEFAX 31385011
POSTGIRO 2150115

15. maj 1990

J.nr. 691000 NR/1g

År 1990, den 3. maj, afholdtes i Fredens Kirkes Mødelokaler, Ry-
esgade 68, 2100 København Ø, ordinær generalforsamling i "Ejer-
foreningen Sortedamhus, matr. nr. 2388 og 2441 af Udenby Klæde-
bo Kvarter" med følgende dagsorden,

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af beretning for 1989.
3. Forelæggelse til godkendelse af regnskabet for 1989 med revisorpåtegning.
4. Ejendommens tilstand.
5. Forslag fra medlemmer.
6. Forslag fra bestyrelsen.
7. Forelæggelse til godkendelse af budget for 1990.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleant til bestyrelsen.
10. Valg af statsautoriseret revisor.
11. Eventuelt.

Repræsenteret var følgende ejere:

Lejl.: nr.

P. M. Juhl
Peter Berliner

001
002

- 2 -

Tofte Family Foundation v/fuldm. til H. Levin	003
Tofte Family Foundation v/fuldm. til H. Levin	004
Hans J. Poulsen	005
Søren Partofte	006
G. Oberg	007
J. Lundberg og O. Nielsen	008
Dorrit Knudsen	009
Tofte Family Foundation v/fuldm. til H. Levin	011
Tofte Family Foundation v/fuldm. til H. Levin	012
Jesper Møller	013
Tofte Family Foundation v/fuldm. til H. Levin	014
Tofte Family Foundation v/fuldm. til H. Levin	015
Alice Waldner	016
Tofte Family Foundation v/fuldm. til H. Levin	017
Tofte Family Foundation v/fuldm. til H. Levin	018
Geert Schou	020

Således 8942 fordelingstals fremmøde af ejerforeningens samlede fordelingstal på 10.000.

Ejendomsadministrationen var repræsenteret ved regnskabschef Inge-lise Michaelsen og administrationschef Niels Riisbro Madsen.

Lejerne var endvidere repræsenteret ved hr. Seedorf.

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

ad pkt. 1.:

Niels Riisbro Madsen foresloges og valgtes til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig, i hvilket de fremmødte samtykkede.

ad pkt. 2.:

Formanden aflagde på bestyrelsens vegne beretning om det forløbne år. Formanden fremhævede udarbejdelsen af tilstandsrapport som følge af klausul i forsikring om svampeskader og et konstateret svampeangreb som ejerforeningen selv måtte udrede til ca. kr. 80.000,00.

Rådgivende ingeniørfirma Jan R. Christoffersen A/S blev kontraheret til udarbejdelse af tilstandsrapporten som forelå den 18. juli 1989.

Rapporten er et omfattende værk, som tillige giver en prioritetsliste med hensyn til tidshorisont for de nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

Det fremgår af rapporten, at to af de mest nødvendige arbejder var udskiftning af tag og udluftning af kældrene. Disse arbejder gennemførtes i efteråret 1989.

Der blev forinden igangsættelsen af arbejderne holdt orienterende møde i ejerforeningen, hvor bestyrelsen bemyndigedes til at bruge op til kr. 675.000,00 til disse arbejder, og finansieringen blev gennemført ved, at den enkelte ejer indbetalte respektive stillede garanti for sin andel af omkostningerne baseret på fordelingstal.

Der blev fra entreprenøren stillet en 10% garanti af entreprisesummen, som henstår i 12 måneder til sikkerhed for mangelsudbedring. Arbejderne afsluttedes den 27. november 1989, og byggeregnskabet endte med totale omkostninger på ca. kr. 667.000,00. Til det udarbejdede byggeregnskab foretog bestyrelsen renteberegning af de enkelte medlemmers andele og saldiene udlignedes pr. check.

Der har efter tagrendefornyelsen været konstateret tre tilfælde af utætheder, som skulle være udbedret. Geert Schou har i den anledning fået udvirket, at garantiperioden eventuelt kan forlænges med endnu 12 måneder.

Forsikringsforholdene med Baltica har været drøftet på et møde mellem ejerforeningen, Baltica og ingeniøren. Baltica udbad sig en kopi af tilstandsrapporten til vurdering og udstedte efterfølgende ny police, som kun har forbehold for ansvar for ulykker på grund af dårlig gårdbelægning.

Antenneproblemerne havde optaget bestyrelsen meget i 1989, idet KTAS Kabel-Tv havde bevirket stor forvirring omkring tilslutningsmulighederne. Der var afholdt ekstraordinær generalforsamling den 26. marts 1990 om tilslutning til systemet under visse forudsætninger. På denne generalforsamling vedtoges det imidlertid, at ejerforeningen skulle tilsluttes systemet. Siden er det lykkedes administrator, at forhandle med KTAS, således at der ikke beregnes tilslutningsafgift for ejerforeningen og ej heller for de medlemmer, som tilslutter sig fra starten. Anlægget stod klar den 27. april 1990. Abonnementet vil blive afregnet direkte med den enkelte lejlighedsbeboer og uden ekspeditionsgebyr, og til de tidligere for kollektiv tilslutning angivne priser.

Formanden berørte i sin beretning også ejerforeningens økonomi med bemærkninger om et bankindestående, som antageligt tilhørte ejerforeningen, imidlertid viste det

sig, at beløbet kr. 17.000,00 retteligen tilhørte en ejer og var deponeret til fordel for lejlighedens andel i en tagreparation og følgelig refunderedes.

Varmeregnskabet havde givet anledning til en række misforståelser i 1988-regskabet. Glæde over refusion af varmeindbetalinger afløstes af sorg over efterregningen. Revisor og administrator har erkendt fejl, og revisor har kompenseret med nedslag i honorar, administrator har stillet "rentefri mellemfinansering" til rådighed.

Bestyrelsen har været på "kursus" hos administrator for at opnå forståelse for administrators regskabsrapportering og for at gennemgå bilag. Enkelte uoverensstemmelser i regnskaberne kom hermed frem i dagens lys.

Formanden afsluttede sin beretning med, at udtrykke sin tilfredshed med, at den tidligere utilfredshed med administrator var vendt til gensidig respekt, og at den service ejerforeningen i år har fået fra administrator havde været meget tilfredsstillende og ikke havde nogen relation til det debiterede honorar.

Henning Levin udtrykte sin utilfredshed med informationsniveauet såvel fra bestyrelsen som administrator, begge vil forsøge at forbedre sig på dette område.

Henning Levin fik udleveret tilstandsrapport til fotokopiering. Endvidere fremsendes byggeregnskab til Henning Levin.

Herefter godkendtes beretningen enstemmigt.

ad pkt. 3.:

Inge-lise Michaelsen redegjorde for årsregnskabet for 1989 og i særdeleshed for fjernvarmeafgiften på grund af de tidligere års fejl.

Regnskabet viser et underskud på kr. 116.279,40, hvilket beløb bestyrelsen forudser opkrævet over de to sidste kvartaler i 1990.

Der var enkelte spørgsmål til regnskabet, og efter besvarelse heraf godkendtes regnskabet enstemmigt.

ad pkt. 4.:

Søren Partoft gennemgik i hovedpunkter den tidligere omtalte tilstandsrapport, hvoraf de relevante fotokopier udsendes med referatet. Der er to problemer, der skal løses hurtigt. Det første er gårdbelægningen, og det andet er badeværelsesgulvene.

Bestyrelsen foreslog, at badeværelserne i denne sammenhæng kommer i første række. Dette medførte debat om ansvarsrisiko i relation til gårdbelægningen, og Henning

Levin redegjorde for risikoen herved, og anbefalede nødtørftig reparation af gårdbelægningen.

Debatten afsluttedes med at konkludere, at det er nødvendigt at der reparerer nødtørftigt og administrator rekvi-
rer et asfalffirma for at få tilbud på denne reparation.

ad pkt. 5.:

Punktet bortfaldt, da ingen forslag var indkommet.

ad pkt. 6.:

- 2.) Formanden redegjorde for forslaget på bestyrelsens vegne, og henstillede til ejerne, at de må se i øjenene, at der i en række år skal foretages en del større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. Således er det nødvendigt, at opkræve et beløb, som bestyrelsen har fastsat til kr. 100.000,00, og opkrævning heraf skal iværksættes allerede pr. 1. januar 1991, og ikke efter næste års generalforsamling i maj, således at beløbet opkræves over fire kvartaler og ikke kun to kvartaler.

Der var i forsamlingen forståelse herfor, og det besluttedes uden debat enstemmigt at vedtage dette.

ad pkt. 6.:

- 1.) Det vedtoges enstemmigt, at badeværelsesgulvene skal reparerer inden udgangen af 1990, således at dette foretages med individuel betaling for reparationen i den enkelte lejlighed, og bestyrelsen stiller sig til rådighed for koordinering heraf, for derigennem at opnå bedst mulige løsninger og priser.

ad pkt. 7.:

Budgettet for 1990 godkendtes enstemmigt med kr. 399.100,00 efter formandens redegørelse, og reguleres over de sidste to kvartaler af 1990.

Der opkræves derfor i alt for 1990

Fællesudgifter á conto	kr. 399.100,00
Underskud fra 1989	- 116.279,40
Således i alt	<u>kr. 515.379,40</u>

idet der reguleres for allerede indbetalte fællesydelse for 1990.

ad pkt. 8.:

Bestyrelsen genvalgte og består derfor fortsat af,

Geert Schou, formand,
Søren Partoft og

Jesper Møller

ad pkt. 9.:

Til suppleanter for bestyrelsen valgtes,

Peter Berliner og
Toni Partoft

ad pkt. 10.:

RevisorCentret I/S genvalgtes.

ad pkt. 11.:

Fr. J. Lundberg ønsker som et eventuelt fællesarbejde, at opgangen 65 B male-istandsættes, idet der ser "farligt ud". Der er intet til hinder for dette, dog ønsker bestyrelsen at blive passivt involveret.

Dorrit Knudsen har noteret sig, at der ikke er lys i lampen på trappen ud for hendes lejlighed i opgang 65B, 3 sal, og at en elektriker har forsøgt at reparere den flere gange. Administrator lader sin inspektør, Gert Schjellerup se på dette og rekvirerer håndværker.

Der er i ejendommen problemer med koldt vand i varmt vandshaner og vice versa. Administrator rekvirerer håndværkere/teknikere til at undersøge/udbedre dette.

Hans J. Poulsen ønsker, at maler arbejde i opgang 65B i forbindelse med svampereparation bliver foretaget.

Herefter var der ikke flere medlemmer der ønskede ordet,

Generalforsamlingen blev derefter hævet.

Efterfølgende besigtigede administrator og bestyrelsen ejendommens gård og gårdbelægning, og administrator foreslog, at man på visse steder placerer blomsterkummer for at afmærke ujævnheder og indhenter tilbud på en nødtørftig istandsættelse af gårdbelægningen iøvrigt, hvorefter man vil kontakte Baltica, for at få ophævet den tidligere omtalte klausul fra policen.

København, den 16/5 1990

Bestyrelsen:



Dirigent:



Referent:
ADVOKATFIRMAET NIELS E. VALDAL
EJENDOMSADMINISTRATIONEN
v/ Niels Riisbro Madsen
Administrationschef
Slagelsegade 1 - 31 38 58 00
2100 København Ø