



691000/I

**Generalforsamlingsprotokol**  
for  
**Ejerforeningen Sortedamhus, matr.nr. 2388 og 2441 af Udenbys**  
**Klædebo Kvarter.**

År 1993, onsdag den 26. maj afholdtes ordinær generalforsamling i "Ejerforeningen Sortedamhus, matr.nr. 2388 og 2441 af Udenbys Klædebo Kvarter" i Fredens Kirkes Mødesal, Ryesgade 68, 2100 København Ø, med følgende dagsorden, jf. vedtægternes § 13:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for 1992.
3. Forelæggelse til godkendelse af regnskab for 1992 med revisorpåtegning.
4. Godkendelse af budget for 1993.
5. Forslag fra bestyrelsen.  
Bestyrelsen foreslår renovering af ejendommens gård.  
Bestyrelsens forslag omdeltes/udsendtes til medlemmerne den 18. maj 1993.
6. Forslag fra medlemmer.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af suppleant til bestyrelsen.
9. Valg af statsautoriseret revisor.

## 10. Eventuelt.

Følgende ejerlejligheder var repræsenteret:

01	Poul-Martin Juhl v/fuldmagt til H. J. Poulsen
02	Birgitte Hommelgård og Peter Berliner
03, 11	
12, 15	
17, 18	W. M. Tofte Family Foundation v/ Henning Levin
05	Marie B. Poulsen og Hans J. Poulsen
06	Toni Partoft og Søren Partoft
08	Ole Nielsen
09	Dorrit Knudsen
10	Peter Mai
13	Jesper Møller og Karsten Henriksen
14	Maj Seligmann
16	Alice Waldner
20	Lene Borrits og Geert Schou
22	Peter Obbekjær

Der var således mødt 83.35% af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal og 17 ud af 21 lejligheder.

Foruden ovennævnte var Søren Seedorff, Helgesensgade 1, 3.th., til stede som repræsentant for lejerne.

Peter Elsborg deltog som kommende ejer af lejligheden Sortedam Dossering 65 A, 2.

Ejendomsadministrationen var repræsenteret ved administrationschef Niels Riisbro Madsen.

Ejerforeningens formand, Geert Schou bød forsamlingen velkommen, og dagsordenen blev gennemgået som følger:

ad pkt. 1:

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

ad pkt. 2:

Formanden for ejerforeningen, Geert Schou, aflagde på bestyrelsens vegne beretning for det forløbne år, og beretningens hovedpunkter vedlægges referatet i kopi. Til beretningen havde formanden udarbejdet oversigt over vandforbruget i Helgesensgade og Sortedam Dosseringen, hvoraf det kan konstateres, at Helgesensgade-delen af ejerforeningen bruger relativt mindre vand end ejendommen Sortedam Dosseringen.

Ligeledes er der vedlagt en oversigt over fjernvarmeafkølingen i ejendommen, der viser, at ejendommen efter 1/10 1992 afkøler fjernvarmevandet med mere end 40 grader som gennemsnit, hvilket er et krav fra fjernvarmeleverandøren.

Afslutningsvis takkede formanden gårdudvalget for dets store arbejde med det projekt, som nu foreligger, og skulle drøftes under generalforsamlingens pkt. 5, og takkede her i særdeleshed Maj Seligmann, som i egenskab af ny ejer og også arkitekt indtrådte i gårdudvalget.

Der var ingen spørgsmål til beretningen, som blev taget til efterretning.

ad pkt. 3:

Årsregnskabet for ejerforeningen blev gennemgået af Niels Riisbro Madsen, som konstaterede, at der var et underskud på i alt kr. 5.693,00. Balancen blev ligeledes gennemgået, og det konstateredes, at aktiver og passiver balancerer med kr. 237.395,00.

Dirigenten oplyste på foranledning af spørgsmål om forrentning af ejerforeningens indestående i bank, at midlerne er anbragt til klientkontorente, der p.t. er ca. 4%, og at der for indlån på specialforrentede vilkår er et krav om et minimumbeløb på kr. 200.000,00, hvilket ejerforeningen ikke p.t. opfylder, idet likviditetsbehov til den driften medfører, at ejerforeningen af og til låner af midlerne på genopretningskontoen. Pr. dato for generalforsamlingen indestår der på genopretningskontoen kr. 166.417,30, idet der er behov for at betale udgifter i øvrigt.

Geert Schou nævnte, at netop forrentningen af ejerforeningens midler har været genstand for grundig undersøgelse i bestyrelsen, og det kan konstateres, at forrentningen er optimal, og administrator håndterer midlerne på fornuftig vis.

Der var ikke yderligere spørgsmål til regnskabet, som blev énstemmigt godkendt.

ad pkt. 4:

Geert Schou gennemgik ejerforeningens budget for 1993 med ordinære fællesydelse på kr. 499.000,00 og indbetalinger til genopretningsfondkontoen på kr. 100.000,00. Stigningen i aconto fællesydelse på kr. 29.900,00 skyldes dels stigning i forbrugsafgiften samt periodisering af udgifter, som ikke afregnes i overensstemmelse med kalenderåret, men med forskudt regnskabsår. Dette regnskabsprincip medfører et mere retvisende billede af foreningens økonomi, og vil blive benyttet for regnskabsaf-

læggelsen fremover. Der var ingen bemærkninger til budgettet, som blev énstemmigt godkendt.

Formanden nævnte efterfølgende det i Folketinget forelagte forslag om ændringer af beskatningen og offentlige afgifter, som sandsynligvis vil påvirke fællesydelsesniveauet, også for 1993, og at der naturligvis i det forelagte budget ikke var taget højde herfor.

ad pkt. 5:

Det af bestyrelsen udarbejdede forslag til gårdrenovering, som udsendtes fra administrators kontor den 18. maj 1993 blev gennemgået af ejerforeningens formand, som indledningsvis bemærkede, at projektet var en konsekvens af drøftelser og beslutninger på tidligere generalforsamlinger om anvendelse af midler fra genopretningskontoen. Det er bestyrelsens ønske, at arbejdet kan udføres i begyndelsen af 1994, hvorfor bestyrelsen også i det udsendte havde foreslået, at indbetalinger for 1994 til genopretningskontoen fastsattes til kr. 200.000,00 i modsætning til de tidligere år, hvor indbetalingen har været kr. 100.000,00.

Årsagen til fremskyndelsen af projektet er et ønske fra bestyrelsen om, at kloakkerne hurtigst muligt bliver repareret i det omfang, som TV-inspektionen har indikeret, at der er fejl på disse, og som en konsekvens heraf er forslaget blevet så omfattende som det er, idet opgravning af gården for reparation af kloakkerne vil medføre, at hegn og andet vælter, og det vil være uansvarligt ikke at sørge for renovering og indretning af gårdspladsen samtidig med fornyelsen af kloaksystemet.

Geert Schou nævnte, at det ikke var kardinalpunkt for bestyrelsen, at arbejdet udføres i foråret 1994, men der er et stærkt ønske herom.

Naboerne er hørt, og med forskellige indvendinger fra naboerne kan det konstateres, at der ikke er tilslutning til at deltage i udgifterne til hegn af forskellige årsager, og bestyrelsen har derfor overvejet, om det ikke ville være rarest selv at stå for udskiftning af hegnet, idet det da kunne blive udformet på den måde, som bestyrelsen ønsker, og i overensstemmelse med det forelagte projekt.

Der blev stillet spørgsmål om den fremtidige vedligeholdelsesomkostning på anlægget, og bestyrelsen redegjorde for, at der dels ved fællesarbejder kunne foretages en stor del vedligeholdelse, ligesom det forelagte projekt ville være ganske billigt at vedligeholde, idet der ikke er græsplaner, men kun ganske enkelte bede. Græsarealerne er meget begrænsede, og græsset vil blive slidt af trafikken i gården.

I projektet er også fornyelse af det gamle gårdtoilet, som man har valgt at foretage, når gården alligevel bliver sat i stand. Det forventes, at der kan laves aftale med vicevært Munfeldt om delvis renholdelse af de ny installationer i gården, idet han jo allerede er forpligtet i henhold til sin kontrakt til at holde gårdbelægningen ren.

Vedligeholdelsesomkostninger for det projekterede gårdanlæg vil derfor være begrænsede, dog skal hegnet mest af æstetiske årsager have en træbeskyttende behandling cirka hvert 5. år.

Fru Waldner nævnte, at hun meget hellere så, at facade og opgange blev sat i stand, idet opgangene i særdeleshed så ganske forfærdelige ud.

Bestyrelsen nævnte, at istandsættelse af opgange er mere af kosmetisk art, og derfor må vente til de nødvendige arbejder med de basale installationer i ejendommen er istandsat.

Ole Nielsen nævnte, at den tilstandsrapport, som blev udarbejdet for nogle år siden, skulle ses som bestyrelsens værktøj, og at denne rapport nævnte, at gårdens belægning og kloakker burde istandsættes før end opgangene, og at det var helt rigtigt, at bestyrelsen fulgte rapporten.

I forbindelse med, at forslaget blev sat til afstemning nævnte Henning Levin, at en afstemning alt andet lige måtte være en vejledende afstemning, idet vedtægternes regler om forslag til behandling på generalforsamlingen ikke var overholdt, da projektet ikke var udsendt til ejerne inden den 10. maj 1993. Den vejledende afstemning, som efterfulgte viste, at der var 8 for og 9 imod svarende til 4051 for og 4274 fordelingstal imod, hvorved forslaget, som forelagt forkastedes.

Henning Levin nævnte, at hans modstand mod forslaget alene gik på det økonomiske aspekt.

Bestyrelsen ønskede fra forsamlingen en tilkendegivelse af, om renovering af gården skulle være det projekt, som bestyrelsen skulle arbejde videre med.

Forsamlingen tilsluttede sig det forelagte projekt og ønskede, at bestyrelsen arbejder videre hermed, således at det eventuelt kan udføres i en langsommere takt, når genopretningskontoens midler med indbetalinger på kr. 100.000,00 om året tillader det.

ad pkt. 6:

Punktet bortfaldt.

ad pkt. 7:

Jesper Møller ønskede ikke genvalg. Formanden og Søren Partoft ønskede genvalg, og bestyrelsen indstillede Birgitte Hommelgård som kandidat til bestyrelsen efter Jesper Møller.

Formanden Geert Schou og bestyrelsesmedlem Søren Partoft genvalgte og Birgitte Hommelgård valgtes til medlem af bestyrelsen.

ad pkt. 8:

De nuværende suppleanter til bestyrelsen genvalgte og er fortsat:

Peter Berliner og Toni Partoft.

ad pkt. 9:

Revisionsfirmaet B. Bruun Petersen A/S genvalgte.

ad pkt. 10:

Ole Nielsen ønskede at præcisere, at han forventede, at administrator sørger for rimelig forrentning af ejerforningens midler, hvilket administrator bekræftede ville ske så snart kr. 200.000,00 kunne indsættes på konto med specialforrentede vilkår.

Geert Schou takkede afslutningsvis Jesper Møller for godt samarbejde i de seneste 4 år i bestyrelsen.

Henning Levin takkede bestyrelsen for et godt arbejde, som han var yderst tilfreds med på vegne restejerne.

Herefter var der ikke flere, der ønskede ordet.

Generalforsamlingen hævet.

Bestyrelsen:

*Geert Schou*  
*Partoft*  
*Bjartelund*

Dirigent:

Referent:

*Kunz*

## Sortedamshus

### Generalforsamling 26. maj 1993 - årsberetning for 1992

#### Nye ejere

- 1.7.92: Runar Gunn overtager kælderlokaler i H1. Ejerforeningen ønskede ikke at benytte forkøbsret.
- 1.10.92: Jane Juncker-Jensen og Peter Ringgaard i SD65A.
- 1.1.93: Maj Seligmann i H1.
- Restejendommen udgør nu 6 lejligheder, hvoraf en er til salg (i SD65A).

#### Trappebelysning

- Armaturer på hovedtrappe i H1 udskiftet til 'Alberts-lundlampe'.

#### Cykelkælder

- Malet af frivillige over 2 week-ender i august. Fortsættelse følger forhåbentlig.
- Gårdfest i tilslutning hertil.

#### Elektricitetsproblemer

- Sikringer i transformator sprunget flere gange. Belysningsvæsenet har løst problemet ved at udskifte jordkablet ved H1 og SD65.

#### Vandforbrug

- Pris pr. m<sup>3</sup> nu ca. 25 kr. Vi bruger ca. 3800 m<sup>3</sup>/år.
- Mundfeld aflæser hver mandag - grafisk oversigt.
- Henvendelse fra Vandforsyningen vedr. muligt vandspild på 1000 l/døgn = 8000 kr/år. Mundfeld fandt 2 cisterner, der løb, jfr. grafisk oversigt.

#### Fjernvarme

- Afkøling skal være mindst 40 grader
- Mundfeld aflæser hver mandag - grafisk oversigt

#### Varmeveksler

- Installeret af Belysningsvæsenet i 1987/88, men skulle allerede i 1992 repareres for ca. 20.000 kr. Administrator sørgede for, at leverandøren dækkede udgiften.

#### Ejendomsforsikring

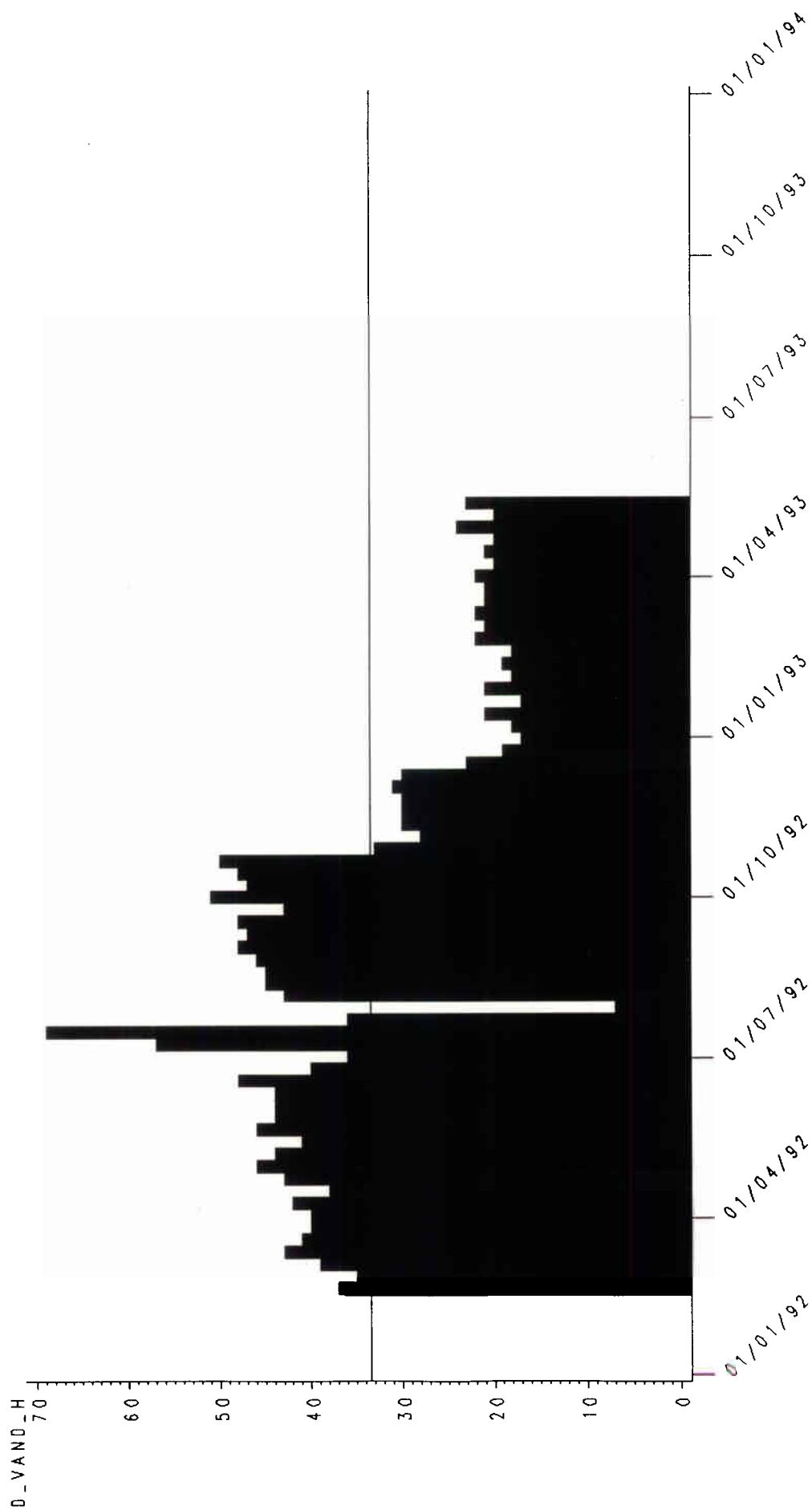
- Tilbud fra alternativt selskab bidrog til, at administrator kunne forhandle Balticas pris ned med ca. 7000 kr.
- Svampedækning forbedret p.gr.a. mulighed for reparation ved varmebehandling, som er billigere end traditionel reparation. Endvidere 10 års uopsigelse fra Balticas side.

#### Kloak og gårdenovering

- TV-inspektion foretaget af kloak.
- Projekt for gårdenovering udarbejdet af bestyrelsen sammen med et gårdudvalg bestående af Birgitte Hommelgaard, Dorrit Knudsen, Toni Partoft, og Maj Seligmann.
- jfr. i øvrigt dagsordenens pkt. 5.

# Sortedamshus – vandforbrug

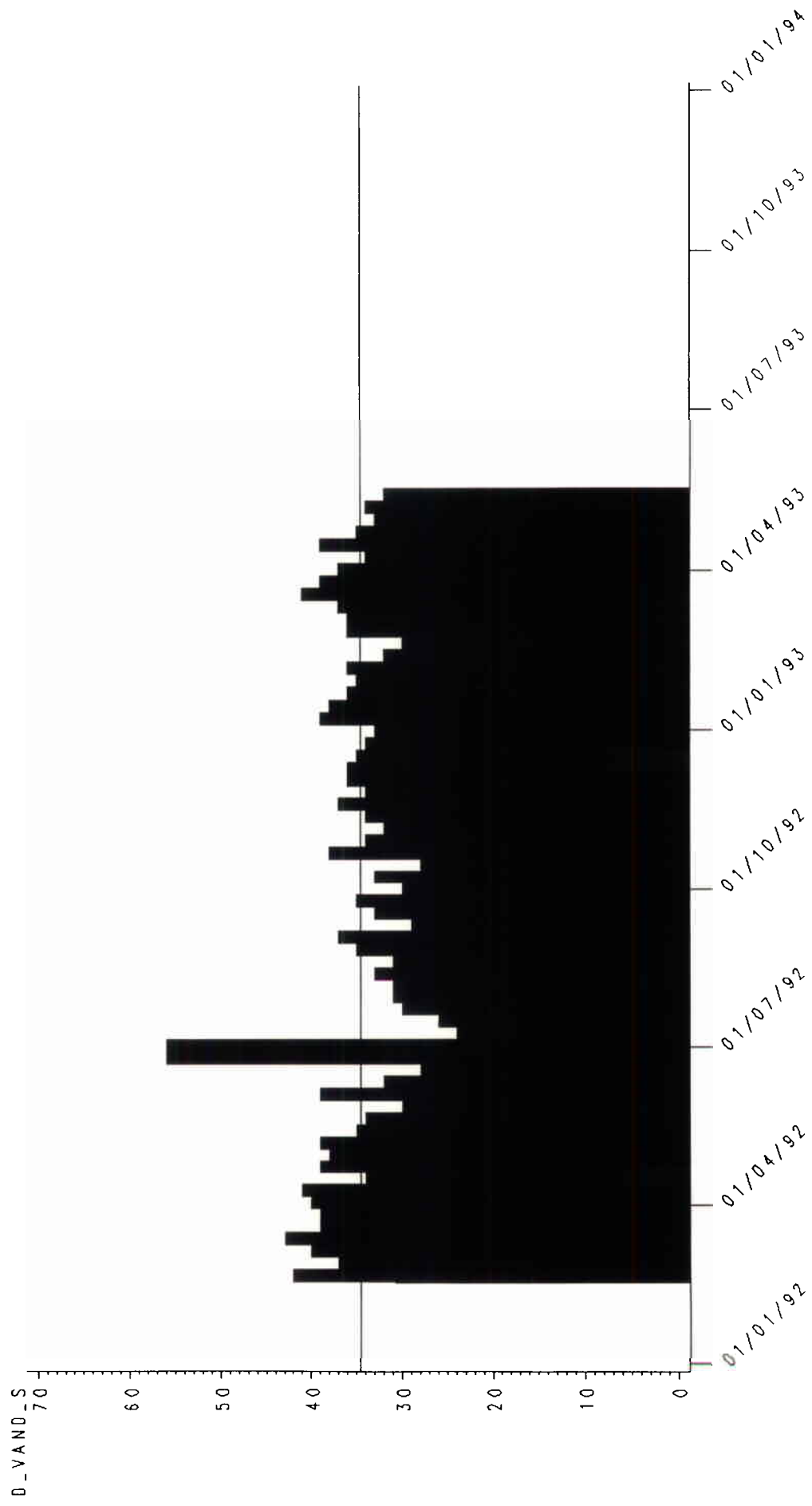
## Helgesensgade





# Sortedamshus – vandforbrug

## Sortedam Dossering



# Sortedamshus – varmeforbrug Afkøling

