



691000

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

År 1997, 28. maj afholdtes ordinær generalforsamling i "Ejerforeningen Sortedamshus, matr.nr. 2388 og 2441 af Udenbys Klædebo Kvarter" i Fredens Kirkes Mødesal, Rymsgade 68, 2100 København Ø, med følgende dagsorden, jf. vedtægternes § 13:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for 1996.
3. Forelæggelse til godkendelse af regnskab for 1996 med revisorpåtegning.
4. Godkendelse af budget for 1997.
5. Forslag fra medlemmer.

Forslag fra Karsten Henriksen og Jesper Møller, Helgesengsgade 1, 1. tv., om etablering af fransk altan i værelse mod gården.

ooOoo



Bestyrelsen forudsætter, at alle omkostninger ved etablering og vedligeholdelse afholdes af lejlighedens til enhver tid værende ejer, og at alle nødvendige myndighedsgodkendelser foreligger, forinden etableringen iværksættes.

Det er bestyrelsens opfattelse, at der til afstemning om forslaget kræves kvalificeret flertal, jf. vedtægterne § 12, da det drejer sig om en væsentlig forandring af de fælles bestanddele.

Dersom forslaget vedtages efter reglerne i § 12, bestemmes det samtidig, at eventuelle andre ønsker om ændringer af facaden i form af fransk altan mod gården i udformning skal være identisk hermed.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af suppleant til bestyrelsen.
8. Valg af statsautoriseret revisor.
9. Eventuelt.

ooOoo.

Ejendomsadministrationen ved VALDAL Advokatfirma var repræsenteret ved administrationschef Niels Riisbro Madsen.

Samtlige lejligheder, bort set fra lejlighed nr. 21, var mødt eller repræsenteret i henhold til fuldmagt, idet Svend Deth gav møde for såvel W. M. Tofte Family Foundation og Peter Obbekjær for henholdsvis 1/3 og 2/3 af restlejlighederne.

- 01 P. M. Juhl v/fuldmagt til H. Poulsen
- 02 Birgitte Hommelgaard
- 03 Peter Elsborg v/fuldmagt til Geert Schou
- 04 Jane Juncker-Jensen



- 05 Hans J. Poulsen
06 Lene og Rudy Hougaard
07 Gunilla Öberg
08 Kim Blokbo og Brian Kjeld Hansen
09 Dorrit Knudsen
10 Peter Mai
13 Jesper Møller
14 Else og Steen Relster
16 Alice Waldner
19 Hanne Christensen
20 Lene Borrits og Geert Schou

11+12+

15+17+

18+22 W.M. Tofte Family Foundation/Peter Obbekjær
v/fuldmagt til Elise og Svend Deth.

Hr. Søren Seedorff var som traditionen byder tilstede ved generalforsamlingen som lejernes repræsentant.

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

ad pkt. 1:

Administrationschef Niels Riisbro Madsen valgtes til dirigent for generalforsamlingen og konstaterede med de fremmødtes samtykke, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig, også for såvidt angår dagsordnens punkt 5, som ville kræve kvalificeret flertal for vedtagelse.

ad pkt. 2:

Formanden for ejerforeningen, Geert Schou, omdelte besty-



relsens beretning, udformet i korte fraser. Beretningen vedlægges referatet.

Herefter gennemgik formanden beretningen.

Supplerende tilføjes:

I forbindelse med den gennemførte facadeistandsættelse havde malermester René Larsen oplyst, at vinduerne nu er afrensede for silikatbinder. Eventuelle klager over resterende sprøjt af silikatbinder på vinduerne meldes til administrator med nøje angivelse af på hvilke vinduer.

Med hensyn til gårdrydningen oplystes, at byfornyelsesudvalget ca. den 11. juni d.å. vil træffe endelig beslutning om etablering af gårdanlægget med de øvrige gårde i karréen.

Vedrørende institutionsbyggeriet i Helgesensgade/Ryesgade redegjorde Jesper Møller for den seneste udvikling.

Administrator tilføjede, at der ikke var nogen aftale om at "frede" Helgesensgade, men at indkørslen til byggepladsen ville blive etableret ved Ryesgade.

Birgitte Hommelgaard redegjorde for problemerne med det etablerede rosenbed overfor ejendommen ved den tidligere bunker. Hun nævnte, at hun havde været i kontakt med diverse instanser i bydelen samt kommunen, og at sagen nu er endt i Østerbro Bydelsråd.

Administrationschef Niels Riisbro Madsen oplyste, at der vil blive afholdt møde den 2. juni d.å. med entreprenøren, stadsarkitekten og ejerforeningen om rosenbedets genopretning.



Geert Schou nævnte, at hovedrengøringen som var gennemført af Ren Ejendomsservice, selv efter flere forsøg stadig var mangelfuld, men at man måtte acceptere tingenes tilstand, og at der ikke var flere muligheder for at få entreprenøren til at gøre arbejdet bedre.

Formanden oplyste afslutningsvis diverse data vedrørende vand- og varmekonsumet i ejendommen. Dirigenten tilføjede, at den eksisterende VKO-ordning (varmekonsulentordning) nu var blevet ændret til en ELO-ordning (energi-ledelsesordning), som er lovbehaftet. ELO-ordningen kontrollerer varme- og vandforbrug samt fælles elforbrug i ejendommen.

Formanden oplyste endvidere, at Peter Obbekjær som var ejer af 2/3 af restlejlighederne i ejendommen, var afgået ved døden i foråret 1997. Peter Obbekjærs andel af restlejlighederne 2/3 er sat til salg, men der er en stadig stor uvished omkring hvad der skal ske med disse lejligheder, og hvornår det måtte ske.

På given foranledning oplyste dirigenten, at han regnede med, at det ville være muligt til efteråret at indbetale fællesydelse og varme via PBS mod et gebyr pr. indbetaling på mellem kr. 3,50 - kr. 5,00.

Formanden oplyste, at der vil være storskraldsafhentning i perioden 4. til 9. juni 1997.

Der blev lejlighed til at stille spørgsmål og kommentere beretningen.

Et af spørgsmålene var, hvornår trapperenoveringen ville blive gennemført.

Formanden oplyste, at projektet var udsat indtil videre og først ville blive gennemført, når der er midler til rådighed hertil, idet dette projekt vil koste ca.



kr. 168.000,00 pr. opgang. Bestyrelsen forventer, at farvesætning af trappeopgangene planlægges i 1997, og at spørgsmålet om renovering af én af trappeopgangene fremsættes til generalforsamlingen i 1998.

For såvidt angår underfacaden mod gaden, forventes denne at blive malet færdig i sommeren 1997. Det oplystes, at der er afsat farveprøver til vurdering, ligesom malermester René Larsen er blevet anmodet om at levere rester af maling fra den øvrige del af facaden til afsætning sammen med de nye prøver til brug for en bedre vurdering af farvekombinationerne.

Der opfordredes til at indhente alternative tilbud fra håndværkere til en bedre vurdering af prisniveau.

Der blev endvidere opfordret til, at man tager havemøblerne ind efter brug, dersom de benyttes allerede i foråret, således at de kan holde længere.

Med disse bemærkninger blev beretningen taget til efterretning.

ad pkt. 3:

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for 1996 med udgifter for kr. 622.759,00 og renteindtægter på kr. 304,00, i alt udgifter for kr. 622.455,00. Der var indtægter i form af fællesbidrag på kr. 599.000,00, hvilket gav et underskud på kr. 23.455,00, som var foreslået dækket ind af indbetalingerne i 1997. De relevante noter samt balancen blev gennemgået.

Der var ingen spørgsmål eller kommentar til regnskabet, som herefter blev enstemmigt godkendt.



ad pkt. 4:

Budgettet for 1997 med fællesudgifter på kr. 685.000,00 inkl. opkrævning af kr. 200.000,00 til genopretningskontoen, hvoraf de kr. 23.455,00 dækker årets underskud, blev gennemgået af dirigenten. Dirigenten tilføjede, at opkrævningen af den forhøjede ydelse allerede var påbegyndt den 1. januar 1997 i henhold til skrivelse fra administrator ultimo 1996.

Formanden anførte, at indbetaling til genopretningskontoen er ændret fra kr. 120.000,00 til kr. 200.000,00. Denne stigning er dog ikke så markant, som det umiddelbart ser ud til, da underskuddet også bliver finansieret af indbetaling til genopretningskontoen, stigning er derfor reelt på ca. kr. 55.000,00.

Formanden nævnte endvidere, at ønsker om vedligeholdelse i ejendommen gerne overstiger den økonomiske formåen, og bestyrelsen havde anset, at det ville være fornuftigt at sætte indbetalingen til genopretningskontoen op.

Såfremt en reduktion skulle finde sted, da ville det forsinke de vedligeholdelsesarbejder, som bestyrelsen og hovedparten af beboerne i ejendommen ønsker.

Svend Deth og P. M. Juhl gjorde gældende, at de ikke ønskede stigningen. Svend Deth, på grund af lejerne i ejendommen og restejendommens økonomi. P. M. Juhl, fordi stigningen ansås at være for høj. P. M. Juhl så gerne at stigningen begrænses til opkrævning af underskuddet således at indbetalingen til genopretningskontoen kun androg kr. 143.455,00.

Budgettet med indbetalinger på kr. 685.000,00 blev herefter godkendt med restejers og P. M. Juhls stemmer i mod.



ad pkt. 5:

Jesper Møller og Karsten Henriksens forslag om etablering af fransk altan i lejlighedens soveværelse blev oplæst af dirigenten, hvorefter Jesper Møller redegjorde for forslaget.

Der var herefter en drøftelse af synspunkter omkring særindretninger i lejlighederne, som berører de fælles bestanddele. Det oplystes, at bestyrelsen forventer at alle fremtidige ønsker om ændring af facaden og fælles bestanddele, skal forelægges for en generalforsamling, ordinær eller ekstraordinær, også selv om ændringen er identisk med den, som Jesper Møller og Karsten Henriksen havde foreslået, for såvidt angår deres lejlighed. Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget i den udformning det var beskrevet, og under de forudsætninger der var angivet i indkaldelsen.

ad pkt. 6:

Geert Schou og Pernille Moll genvalgtes som bestyrelsesmedlemmer.

Birgitte Hommelgaard ønskede ikke genvalg, og i hendes sted foreslog bestyrelsen Svend Deth. Hans Jørgen Poulsen foreslog Dorrit Knudsen.

Ved afstemningen var der flertal for Svend Deth som medlem af bestyrelsen, hvorefter Svend Deth var valgt.

Formanden takkede Birgitte Hommelgaard for hendes store indsats i bestyrelsesarbejdet, idet han samtidig ønskede, i fornødent omfang, at kunne trække på hendes ekspertise.



ad pkt. 7:

Dorrit Knudsen genvalgtes som suppleant for foreningens bestyrelse.

ad pkt. 8:

Revisionsfirmaet B. Bruun-Pedersen genvalgtes som foreningens revisor.

ad pkt. 9:

Jesper Møller takkede også bestyrelsen, for den store indsats den havde udført for ejerforeningen i det forløbne år.

Herefter var der ikke flere, der ønskede ordet.

Generalforsamlingen hævet.

Bestyrelsen:

Dirigent/referent:

Niels Riisbro Madsen
administrationschef