



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

År 2001, den 29. maj, afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Sortedamshus, matr.nr. 2388 og 2441 af Udenbys Klædebo Kvarter, på Valdal Advokatkontor, Øster Alle 33, 2100 København Ø., med følgende dagsorden, jf. vedtægternes § 13:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af årsberetning for 2000
3. Forelæggelse til godkendelse af regnskab for 2000 med revisorpåtegning
4. Godkendelse af budget for 2001
5. Forslag fra bestyrelsen, vedtægter
6. Forslag fra medlemmer
 - 6.1. a Ejerforeningens vederlagsfri overtagelse af dele af loftsarealer fra Geert Schou
 - 6.1. b. Forslag om indretning af altan/tagterrasse
 - 6.2. Forslag om vedligeholdelsesarbejder.
 - 6.3. Forslag om opsigelse af administrator.
 - 6.4. Forslag om køb af loftsarealer fra boet efter P. Oppekjær
 - 6.5. a. Borrit/Schous adfærd fordømmes.
 - 6.5. b. Ejerne kan ikke føle sig trygge.
 - 6.5. c. Fællesarealerne skal være frit tilgængelige.
 - 6.5. d. Borrit/Schou tilpligtes at fraflytte ejendommen.
 - 6.5. e. Regres mod Borrit/Schou for de udgifter, deres utilbørlige adfærd har påført foreningens medlemmer.
 - 6.6. Regressøgsmål mod Tofte Family Foundation for nedslidt ejendom og



medvirken til ulovligheder på fællesarealerne.

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

* * * * *

Ejendomsadministrationen var repræsenteret ved advokat Vagn Ohlsen og advokat Christopher T. Hermann.

Til stede var følgende medlemmer:

- 01 Ambrogio Iannone og Carla L. Wilson Packness
- 03 Peter Elsborg og Pernille Moll v/fuldmagt til Vagn Ohlsen
- 04 Jane Juncker-Jensen
- 05 Hans J. Poulsen v/fuldmagt til Jane Juncker-Jensen
- 06 Lene Hougaard
- 07 Gunilla Öberg v/fuldmagt til Lene Hougaard
- 08 Brian Kjeld Hansen
- 09 Dorrit Knudsen
- 11 Ejendomsselskabet Høj Andersen v/Bent Høj Andersen
- 12 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt til Svend Deth
- 13 Karsten Henriksen og Jesper Møller
- 14 Else og Steen Relster v/fuldmagt til Jesper Møller
- 15 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt til Svend Deth
- 16 Diederik Postma v/fuldmagt til Jesper Møller
- 17 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt til Svend Deth
- 18 Tine Høj Andersen v/fuldmagt til Bent Høj Andersen
- 19 Hanne Christensen
- 20 Lene Borrits og Geert Schou
- 21 Peter Elsborg v/fuldmagt til Vagn Ohlsen
- 23 W. M. Tofte Foundation v/fuldmagt til Svend Deth
- 24 Lene Borrits og Geert Schou
- 25 W. M. Tofte Foundation v/fuldmagt til Svend Deth
- 26 W. M. Tofte Foundation v/fuldmagt til Svend Deth
- 27 W. M. Tofte Foundation v/fuldmagt til Svend Deth



Repræsenteret var således 19 lejligheder ud af 26 lejligheder udgørende et fordelingstal på 3497 ud af 3691.

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

Ad pkt. 1:

Advokat Vagn Ohlsen valgtes som dirigent for generalforsamlingen og konstaterede med de fremmødtes samtykke, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Dirigenten erklærede, at der ud af det repræsenterede fordelingstal, 3497, var 822 der som følge af ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4, ikke var stemmeberettigede. W.M. Tofte Family Foundation v/ Svend Deth tog dirigentens beslutning vedrørende lejlighed 15 til efterretning, men tog forbehold overfor rigtigheden heraf.

Ad pkt. 2:

Formanden for ejerforeningen, Ambrogio Iannone, aflagde på bestyrelsens vegne beretning for 2000, idet han gjorde opmærksom på, at bestyrelsen var blevet valgt ved den ekstraordinære generalforsamling den 6. februar 2001, hvorfor beretningen alene måtte betragtes som en kvartalsberetning. Bestyrelsen havde i den forløbne periode i det væsentligste arbejdet med 3 opgaver:

- 1) vedtægtsændringer
- 2) tilstandsrapport
- 3) løsning af loftsarealproblemerne.

ad 1)

Bestyrelsen havde fundet det praktisk at ændre vedtægterne, da de gældende var gamle og uoverskuelige, idet disse var fordelt på et sæt vedtægter med talrige tillæg og ændringer.

ad 2)

Bestyrelsen har modtaget en ingeniørrapport vedrørende ejendommens tilstand. Bestyrelsen havde efter gennemgang af denne talrige forbehold, idet rapporten bl.a. forekom meget overfladisk. Da rapporten var blevet forelagt et andet ingeniørfirma, viste det sig, at disse forbehold var berettigede, da det viste sig, at arbejderne ikke som beskrevet i den første rapport behøvede at blive udført samtidig, men kunne laves lidt efter lidt og således ikke ville være så likviditetskrævende. Bestyrelsen vil gerne indhente en ny tilstandsrapport, hvilket vil koste ca. kr. 7.000,-. Set i forhold til de samlede renoveringsarbejder på ca. kr. 2 mio. er dette ikke noget stort beløb.



Bestyrelsen har konstateret, at belægningen rundt om huset ligger med en forkert hældning, således at regnvandet løber mod husets fundament. Dette bør rettes.

ad 3)

Formanden har holdt møder med Hanne Christensen samt med Geert Schou og administrator, ligesom bestyrelsen har ført drøftelser med advokat Levin med henblik på erhvervelsen af loftsarealerne. Det er bestyrelsens ønske, at depotrum kan fordeles til beboere i forhold til det aktuelle behov. Det er bestyrelsens håb og ønske, at loftsproblematikken løses - forhåbentlig på indeværende generalforsamling.

Det budget, som er fremlagt til godkendelse i år, dækker bl.a. over, at ejerforeningen allerede i indeværende år har brugt kr. 48.000,- på ekstra administratorbistand i forbindelse med tvangsauktion samt ekstraordinære generalforsamlinger vedrørende kælderrummene.

Hanne Christensen protesterede mod, at foreningen har betalt advokat Gregers Lauridsen for dennes rapport. Hanne Christensen tilkendegav, at Gregers Lauridsen er inkompetent og bør sagsøges for den skade, han har påført ejerforeningen.

Hanne Christensen anmodede om, at det blev protokolleret, at hun protesterede mod, at formanden ikke havde nævnt de åbenlyse straffelovsovertrædelser, der havde fundet sted i ejendommen, i sin redegørelse.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at spørgsmålet om eventuelt strafferetligt overgreb på Hanne Christensen ikke var et spørgsmål, der burde drøftes på ejerforeningens generalforsamling, men at det var et problem, Hanne Christensen selv burde tage sig af. Hanne Christensen tilkendegav heroverfor, at dirigenten var inkompetent og burde afsættes.

Formanden tilkendegav, at såfremt der skulle oprettes en genopretningsfond, burde der være klart definerede opgaver, der skulle løses af en sådan fonds midler. Ejerforeningen har allerede en større opsparing, der kan anvendes til sådanne istandsættelsesopgaver.

Forespurgt fra salen bekræftede formanden, at spørgsmålet om gårdlauget vil blive taget op og oplyste, at den nye kontaktperson, Dorrit Knudsen, beklageligvis var blevet syg ved generalforsamlingen i gårdlauget.

Geert Schou orienterede om, at han havde overværet generalforsamlingen i Gårdlauget "Købkes Gård". Det var her blevet oplyst, at gårdlauget arbejdede med istandsættelsesopgaver i den anden ende af gården. Endvidere påtænker gårdlauget at opsætte cykelstativer, havemøbler samt indhegning af renovationsområdet for i alt kr. 82.000,-. Da gårdlauget ikke var i besiddelse af dette beløb, måtte der foretages en prioritering i den nævnte rækkefølge.

Geert Schou orienterede endvidere om, at der på generalforsamlingen i gårdlauget "Købkes Gård" var blevet drøftet istandsættelse af porten i Helgesensgade, som ikke lukkede ordent-



ligt. Bestyrelsen i gårdlauget ville søge at få Gårdrydningskontoret i Københavns Kommune til at betale for istandsættelsen, hvilket ville kunne få principiel betydning for istandsættelse af de øvrige porte, der førte til gårdarealet.

Afstedkommet af en drøftelse på gårdlaugets generalforsamling forespurgte Geert Schou, om ejerforeningen havde tilstrækkelig forsikring, der også dækkede eventuelle skader, der opstod på personer i ejendommens gård. Formanden anmodede administrator om at fremsende kopi af forsikringspolice. På forespørgsel fra Sv. Deth oplyste dirigenten, at ejerforeningens forsikring tillige har karakter af ansvarsforsikring.

Da der ikke var yderligere spørgsmål eller bemærkninger, konstaterede dirigenten, at beretningen var taget til efterretning.

Ad pkt. 3:

Dirigenten gennemgik det med indkaldelsen til generalforsamlingen fremsendte årsregnskab, som udviste driftsudgifter på kr. 477.000,- mod budgetterede kr. 466.000,-. Det således konstaterede merforbrug på ca. kr. 10.000,- var reguleret over andre poster, således at årets resultat var 0. Der gjordes opmærksom på, at vedligeholdelsesudgiften på kr. 94.000,- tillige dækkede over en overførsel fra genopretningskonto på kr. 346.000,-, der således var væsentligt nedbragt.

Status pr. 31. december viste en balance på kr. 428.000,-, idet aktivsiden i det væsentligste var et indestående i Danske Bank på kr. 355.000,- og et tilgodehavende i henhold til varmeregnskab på kr. 50.000,-, mens passivsiden væsentligste poster var kreditorer for kr. 250.000,- og en genopretningskonto på kr. 157.000,-.

Ambrogio Iannone tilkendegav, at han i flere tilfælde ikke havde fået tilfredsstillende besvarelser ved henvendelse til ejendomsadministrationen vedrørende aktuelle regnskabstal.

Ambrogio Iannone foreslog, at der blev oprettet en vedligeholdelseskonto, så man til enhver tid kunne se, hvilket beløb der var til rådighed til vedligeholdelse. Geert Schou gjorde opmærksom på, at ejerforeningens udgifter var ulige fordelt over året, således at mange udgifter blev afholdt i første halvår. Oprettelsen af en vedligeholdelseskonto ville således kunne medføre et likviditetsproblem for ejerforeningen.

Da der ikke var yderligere spørgsmål eller kommentarer til regnskabet, betragtedes dette som godkendt med alle stemmer bortset fra Hanne Christensen, som stemte imod, da hun ikke har tillid til, at dette er rigtigt udført.



Ad pkt. 4:

Dirigenten gennemgik det fremsendte budget for år 2001 udvisende fællesudgifter på kr. 757.000,-, hvoraf kr. 157.000,- blev påregnet hævet på genopretningskontoen, således at á conto fællesydelse uforandret ville være kr. 600.000,-.

Formanden gjorde opmærksom på, at der som nævnt i hans beretning allerede i årets første kvartal var afholdt ganske væsentlige udgifter til bl.a. ekstraordinære advokatundersøgelser.

Hanne Christensen gjorde igen indsigelse mod, at bestyrelsen havde betalt advokat Gregers Lauridsen for dennes inkompetente arbejde. Dirigenten gjorde opmærksom på, at bl.a. Hanne Christensen medvirkede til en betydelig forøgelse af disse advokatombudsninger.

På Jesper Møllers anmodning om en nærmere redegørelse for de budgetterede vedligeholdelsesudgifter henviste formanden til det medsendte bilag 5.

Jesper Møller tilkendegav, at udgifter til genopretning af fliser burde betales af gårdrydningskontoret og ikke over ejendommens vedligeholdelse. Lene Hougaard oplyste, at gårdrydningskontoret for flere år siden var blevet anmodet herom, men ikke dengang mente at kunne gøre noget i den anledning. Formanden ville sørge for, at bestyrelsen tager fat i gårdrydningskontoret eller i gårdlauget. Jesper Møller opfordrede til, at der eventuelt kunne rejses krav mod de håndværkere, der havde udført arbejdet ukorrekt.

Geert Schou gjorde opmærksom på, at da fliserne var blevet lagt, var der tillige blevet lagt et dræn rundt om huset, hvorfor det kunne formodes, at vandet kom nedefra og ikke oppefra. Han opfordrede på den baggrund bestyrelsen til at undersøge kloak- og vandledninger omkring skaden.

Dirigenten opfordrede til, at der bliver taget forbehold over for gårdrydningskontoret og gårdlauget for dækning af eventuelle genopretningsarbejder, før disse sættes i gang.

Ambrogio Iannone gjorde opmærksom på, at der i budgettet for 2001 er afsat kr. 100.000,- til renovering af vinduer mod gård, og i 2002 er afsat et tilsvarende beløb. Vinduerne skal renoveres, og de værste skal udskiftes. Jesper Møller spurgte hertil, om ejerforeningen skal betale for udskiftning af de dårligste vinduer i ejendommen, der ikke har været vedligeholdt i årevis, uanset flere af ejerforeningens medlemmer har foretaget udskiftning af vinduer for egen regning.

Ambrogio Iannone oplyste, at hvert enkelt vindue vil blive gennemgået med henblik på nødvendige arbejder, og såfremt udskiftning er nødvendig, ville dette blive gennemført. Bestyrelsen bakkede imidlertid Jesper Møllers forslag om en individuel udskiftning af vinduerne til en fælles standard for malerarbejde op, således at arbejderne hertil skal betales af den enkelte ejer.



Idet der i budgettet er afsat penge til udbedring af stålbjælker i kælderen, oplyste Jesper Møller, at stålbjælker korroderer i overfladen, men at bæreevnen herved ikke forringes. Der skal derfor blot ske en afrensning af bjælkerne, hvorefter de skal behandles og ”pakkes ind”. Ambrogio Iannone oplyste hertil, at det var det samme, der var blevet sagt af de fagfolk, bestyrelsen havde anmodet om at besigtige bjælkerne. Høj Andersen foreslog, at enkelte stålbjælker renoveres på den beskrevne måde, og at man derefter må se, om renoveringen er tilstrækkelig. Derved kan renoveringsudgifterne begrænses. Jesper Møller gjorde opmærksom på, at pudsen på ejendommens sokkel på gårdfacaden skallede af, og at de håndværkere, der havde udført det, burde fastholdes på en garanti, idet gården blev istandsat i 1995-96. Formanden og dirigenten gjorde hertil opmærksom på, at det næppe var muligt at fastholde håndværkerne på denne garanti, men at dette naturligvis var et forsøg værd.

Idet der ikke var yderligere kommentarer eller bemærkninger, blev budgettet for 2001 vedtaget med alle stemmer – undtagen Hanne Christensens.

Der var ligeledes i regnskabet foreslået et budget for 2002, der hæver fællesydelse med kr. 20.000,- til i alt kr. 620.000,-, idet budgettet i øvrigt i alt væsentligt svarer til budget 2001.

Ad pkt. 5:

Dirigenten gjorde opmærksom på, at uanset at fordelingstal var indeholdt i det fremlagte vedtægtsforslag, indebar dette ikke afvigelse fra de sædvanligt gældende regler ved afstemninger om vedtægtsforslag, idet fordelingstallet ikke blev ændret i forhold til de hidtil gældende. Vedtægtsforslaget vil således kunne vedtages med sædvanligt kvalificeret flertal. Hanne Christensen protesterede herimod.

Advokat Christopher T. Hermann gennemgik det fremsendte vedtægtsforslag.

Ad § 3, stk. 5.

Der var enighed om, at der skulle ske en ændring, således at 1. linje kommer til at hedde:

”Ved ejerskifte hæfter den tidligere ejer af lejligheden uden krav på refusion fra foreningen ...”.

ad § 5.

Der blev ytret ønske om, at den anvendte etagebetegnelse for mezzaninen blev ændret til 1. sal, og at de øvrige etageangivelser korrigeredes tilsvarende. Generalforsamlingen tilsluttede sig, at dette måtte tilpasses det praktisk mulige, således at vedtægterne kunne tinglyses, idet vedtægternes angivelse af etagebetegnelsen ikke var afgørende.



Ad § 7.

Det blev drøftet, om der kunne foretages en mere præcis definition af den enkelte ejers hæftelse for forsyningsledninger mv. Dirigenten bemærkede hertil, at den i forslaget anførte betegnelse svarede til den for lejeloven gældende, hvorfor forslagets formulering opretholdtes.

Ad § 8.

Pernille Moll og Peter Elsborg havde i skriftligt fremsendte bemærkninger til forslaget rejst spørgsmål om hensigtsmæssigheden af den foreslåede fremgangsmåde ved godkendelse af altaner. Efter nogen drøftelse i salen tilkendegav flertallet, at den foreslåede formulering gav tilstrækkelig minoritetsbeskyttelse.

Jesper Møller tilkendegav, at det burde præciseres, hvilken fransk altan øvrige altaner skulle opføres i lighed med, hvorfor § 8, stk. 5, formuleredes således:

"Indretning af nyopførte franske altaner skal i videst muligt omfang være identisk med den allerede opsatte franske altan i lejligheden Helgesensgade 1, 1.tv., således at facaden stedse har et ensartet harmonisk udseende".

Ad § 10.

I stk. 1, 1. linie var der enighed om at ændre ordet "hans" til "vedkommendes". Der var endvidere enighed om at ændre "de af bestyrelsen fastsatte retningslinier" til "de af foreningen fastsatte retningslinier".

Til teksten i § 10, stk. 1, var der enighed om, at det yderligere skulle fremgå:

"Den med vedtagelsen af nærværende vedtægter gældende husorden vedhæftes som bilag 1".

Ad § 10, stk. 2.

Der var på generalforsamlingen enighed om, at første sætning i bestemmelsen skulle formuleres således:

"Medlemmer, der erhverver lejlighed efter vedtagelsen af nærværende vedtægter, må ikke udleje lejlighederne uden bestyrelsens og eventuelle private panthaveres tilladelse".

Ad § 10, stk. 3.

På forslag fra Pernille Moll og Peter Elsborg blev formuleringen af § 10, stk. 3, ændret således, at den skal lyde:

"Medlemmerne må ikke drive erhverv fra lejlighederne uden bestyrelsens samtykke. Ændring af erhverv skal ligeledes godkendes."

Efter § 10, stk. 3, indsættes ny § 10, stk. 4, efter forslag af Geert Schou:



"Ingen lejlighed i ejerforeningen må ejes af mere end 2 personer".

Stk. 4 bliver herefter stk. 5.

Ad § 12.

I § 12, stk. 2, første linje, indføres efter forslag efter teksten *"tilbehør eller om salg"* teksten *"eller køb"*.

Ad § 13.

Der blev opnået enighed om, at det af praktiske grunde var ønskeligt at fastsætte tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse nærmere, således at linje 1 i bestemmelsen herefter skal lyde:

"Hvert år i maj måned afholdes ordinær generalforsamling med følgende dagsorden:"

Der var enighed om, at der til dagsordenens pkt. 2 *"Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år"* tillige skulle føjes *"herunder bestyrelsens orientering om gårdlauget "Købkes Gård" "*

Generalforsamlingen kunne tilslutte sig, at der som fast punkt efter regnskabsgodkendelse indsattes et nyt punkt *"Bestyrelsens fremlæggelse af vedligeholdelsesplan."* Endvidere ønskedes det at der efter vedtagelsen af budget skulle indsættes et nyt dagsordenspunkt *"Fremlæggelse af budget for efterfølgende år til orientering."*

Der var enighed om, at pkt. 8 *"Forslag fra medlemmer"* skal behandles før godkendelse af budget, hvorfor dette flyttes op til nyt pkt. 4, og de øvrige dagsordenspunkter rykkes som følge heraf.

Ad § 14, stk. 3.

Der var enighed om, at bestemmelsen skulle formuleres således:

"Forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, skal i deres helhed være indgivet til bestyrelsen/administrator inden 1. marts".

Ad § 15.

Generalforsamlingen fandt det ønskeligt, at der til bestemmelsen yderligere føjes følgende tekst:

"Indkomne emner udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingens afholdelse. Emner behandlet efter nærværende bestemmelse kan ikke sættes til afstemning."



Ad § 16.

Efter nogen drøftelse om fastsættelse af en frist for udsendelse af generalforsamlingsreferat opnåedes der enighed om at tilføje i stk. 2 ”*Beretningen udsendes til foreningens medlemmer senest 3 uger efter generalforsamlingens afholdelse.*”

Ad § 18.

De fremmødte var enige om at der til § 18, stk. 2 yderligere skulle tilføjes ”*samt at orientere foreningens medlemmer om de fælles anliggender.*”

Forslag fra Geert Schou og Pernille Moll om ændringer i forslagets §§ 18 og 19 opnåede ikke generalforsamlingens tilslutning.

Dirigenten satte herefter bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer med de ovennævnte ændringsforslag til afstemning, idet det samtidig bemærkedes, at administrator bemyndigedes til at foretage de praktiske og formelle tilføjelser, der ville være nødvendige for vedtægternes tinglysning.

Idet dirigenten konstaterede, at det efter gældende vedtægters § 12, stk. 2, krævede kvalificerede flertal var til stede, sattes vedtægtsforslaget med de anførte ændringer til afstemning. Idet samtlige repræsenterede medlemmer stemte for forslaget bortset fra Hanne Christensen, som stemte imod dette, ansås vedtægterne dermed for vedtaget.

ad pkt. 6:

a.

Geert Schou bemærkede i tilslutning til det skriftligt stillede forslag, at det ville være den mest ideelle løsning at opdele loftsarealet i 3 selvstændige lejligheder. Ejerforeningens brug af de på den medsendte skitse viste arealer kunne imidlertid sikres på en enklere og billigere måde ved blot at tinglyse en brugsret for ejerforeningen, mens ejendomsretten til lejlighed nr. 11 fortsat forblev hos forslagsstilleren. Forslagsstilleren var indstillet på at overdrage brugsretten på disse vilkår. Forslagsstilleren bemærkede endvidere, at der ikke var nogen sammenhæng mellem forslaget efter nærværende punkt og efterfølgende punkt 6 b. Forslagene kunne vedtages eller forkastes uafhængigt af hinanden.

Jesper Møller var enig i, at forslagene formelt set ikke hang sammen, men dog havde en vis sammenhæng. Han anmodede om overslag over omkostninger forbundet med overdragelse af brugsret til loftsarealerne. Dirigenten oplyste, at omkostningerne ved papirarbejdet for overdragelsen nok for ejerforeningen ville beløbe sig til 5.000,- – 10.000,- kr.

Hanne Christensen krævede at måtte oplæse et skriftligt indlæg, men blev forhindret heri af dirigenten, der ikke mente, at dette havde relevans for det akutte punkt på dagsordenen. Di-



rigenten lovede, at indlægget ville blive vedhæftet referatet, der udsendes til ejerforeningens medlemmer.

Formanden opfordrede Jesper Møller til at gå videre med fordelingen af pulterrummene.

Jesper Møller forespurgte foranlediget af en samtale med Diederik Postma om de foreslåede ændringer, herunder om eventuel opførelse af terrasse ville medføre ændringer i lejlighedernes fordelingstal.

Dirigenten tilkendegav her, at disse ændringer ikke umiddelbart ville medføre en ændring af fordelingstallene. Hanne Christensen tilføjede, at fordelingstallet kun ville kunne ændres, såfremt der er enighed herom.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at vedtagelse af de stillede forslag implicit indebar en accept af, at loftsarealet på nuværende tidspunkt lovligt tilhører Geert Schou.

Da der ikke var yderligere bemærkninger til punktet, blev dette sat til afstemning, og forslaget blev vedtaget med 74,34 efter fordelingstal, mens 10,8 stemte imod

ad pkt. 6.1.b.

Dirigenten oplæste forslaget, og Geert Schou bemærkede, at den ønskede terrasseløsning var beskrevet i en pjece fra boligministeriet og er anvendt flere andre steder i København.

Det bemærkedes, at loftshøjden i tagetagen er 1,80 m, hvilket ikke vil blive ændret ved en ombygning.

Dirigenten oplæste en skrivelse fra Pernille Møll, hvorefter ombygning efter hendes opfattelse ikke kunne vedtages uden en samtidig forøgelse af fordelingstallet for forslagsstillerens lejligheder.

Sv. Deth bemærkede, at ombygningen foretages i en ældre ejendom, hvorfor den bør ske med forsigtighed, og at Geert Schou i givet fald må stille sikkerhed for, at der ikke sker skader på ejendommen.

Da Hanne Christensen til stadighed fremkom med højrøstede bemærkninger uden at have markeret for taletid, anmodede Jesper Møller dirigenten om, at urolige elementer blev dæmpet, og bad om, at disse blev bortvist, såfremt de ikke efterkom dirigentens anvisninger.

Med hensyn til terrasseombygning tilkendegav Geert Schou, at han var indstillet på at acceptere en forøgelse af fordelingstallet, såfremt den foreslåede terrasse blev tilladt. Geert Schou foreslog således, at fordelingstallet for hans lejlighed, Helgesensgade 1, 4.th. ændres fra det nuværende 4,27 til 5,0, og at øvrige lejligheders fordelingstal nedsættes tilsvarende.



Hanne Christensen mente, at etablering af en tagterrasse var acceptabel, såfremt denne var fælles for hele ejendommen.

Idet Geert Schou fornemmede kritiske røster i forsamlingen mod tagterrassen, opfordrede han forsamlingen til at tilkendegive, hvilke ændringer af forslaget eller hvilke forholdsregler der skulle iagttages, for at ejerforeningen på et senere tidspunkt ville kunne acceptere opførelsen af en tagterrasse. Lene Hougaard kunne acceptere, at der skulle laves en tagterrasse som foreslået, men mente, at terrassen alene skulle være beliggende umiddelbart over Gert Schous lejlighed.

Dirigenten foreslog, at bestyrelsen bemyndiges til at fortsætte forhandlinger med Geert Schou om etablering af en tagterrasse. Hanne Christensen kunne kun acceptere en sådan løsning, hvis hun løbende blev orienteret og hørt om forslag. Dirigenten tilkendegav, at dette ikke var en mulig løsning.

Forslag om, at generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til videre forhandlinger med Geert Schou om etablering af en tagterrasse sattes herefter til afstemning. Forslaget blev vedtaget, idet alene Hanne Christensen og Pernille Moll/Peter Elsborg stemte imod forslaget.

ad pkt. 6.2:

Da det som vedtægtsbestemt dagsordenspunkt for generalforsamlingen efter de nye vedtægter er fastsat, at der skal orienteres om en vedligeholdelsesplan for ejendommen, var der enighed om, at dette punkt ansås for bortfaldet.

ad pkt. 6.3:

Ambrogio Iannone refererede en samtale med forslagsstiller Kim Bloksbo, der havde tilkendegivet at være utilfreds med administrators medlemsmeddelelser, idet det flere gange var sket, at disse var fejlagtigt eller kun delvis udsendt eller først fremkommet efter forslagsstillerens påkrav.

Brian Hansen tilkendegav, at han fandt, at administrator tillige burde have orienteret ejerforeningens medlemmer eller bestyrelse om, at der var kommet ekstraordinær advokatregning i første kvartal af 2001. Brian Hansen fastholdt kritikken af administrator, men trak på forslagsstillerens vegne forslaget tilbage, da der bl.a. under formandens beretning var redegjort for de forhold, som begrundede forslaget.

Hanne Christensen tilkendegav, at administrator var inkompetent, og at det var utrygt at bo i en ejendom, der ikke blev administreret af en administrator, der overholdt dansk lovgivning.



Hanne Christensen så ingen anden udvej end at lade ejendommen administrere af en dommer eller anden tilsvarende person.

Da kun Hanne Christensen kunne stemme for forslaget, betragtedes dette som bortfaldet.

ad pkt. 6.4:

Dirigenten gjorde opmærksom på, at salgsforslaget alene vedrørte den boet efter Peter Oppekær tilhørende 2/3 af restlofts- og kælderarealet, der således var til salg for ca. kr. 50.000,-. Svend Deth tilkendegav, at Tofte Family Foundation også var indstillet på at sælge sin del af loftsarealet, men at dette måtte ske efter nærmere forhandlinger. Svend Deth gjorde opmærksom på, at fondens salg af arealet i givet fald var betinget af, at der blev opnået en for alle beboere i ejendommen acceptabel fordeling af loftsrummene og kælderrummene.

Høj Andersen mente, at den krævede pris var meget høj, men mente på den anden side, at det var en enestående mulighed for ejerforeningen for at løse problemet, og såfremt Tofte Family Foundation ikke ville sælge sin tredjedel af lofts- og kælderarealet, måtte ejerforeningen muligvis købe de 2/3 heraf, der var sat til salg af boet efter Peter Oppekær. Svend Deth bemærkede, at han ikke var bemyndiget til at drøfte en salgspris her og nu, men at fonden gerne ville drøfte en salgspris på baggrund af den seneste ejendomsvurdering.

Jesper Møller mente, at generalforsamlingen burde give bestyrelsen en bemyndigelse til at købe loftsrum, vaske- og cykelkælder inden for en given pris. Hanne Christensen tilkendegav heroverfor, at betingelsen for at købe arealerne var, at sælger kunne dokumentere at have en lovlig adkomst hertil.

Dirigenten bemærkede, at administrator ikke kunne anbefale, at der gives bestyrelsen bemyndigelse til at købe arealerne inden for en given sum, idet erhvervelsen i givet fald burde godkendes af en generalforsamling.

På bestyrelsens anmodning blev der herefter imidlertid stillet forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at afslutte sagen inden for en beløbsramme på kr. 75.000,- for hele lofts- og kælderarealet eller den boet efter Peter Oppekær tilhørende 2/3 for en pris af kr. 50.000,-.

Hanne Christensen anmodede om, at det føres til protokol, at ejerforeningen efter hendes opfattelse ikke overholder dansk rets almindelige inhabilitetsregler.

Det af bestyrelsen stillede forslag blev herefter vedtaget, idet kun Hanne Christensen og Pernille Moll/Peter Elsborg stemte imod.

ad pkt. 6.5:



De under pkt. 6.5.a, b,c,d og e sættes til afstemning enkeltvis, idet pkt. b dog ikke fandtes at være egnet til egentligt afstemning og bortfaldt. Samtlige repræsenterede på generalforsamlingen kunne tilslutte sig det under pkt. 6.5.c rejste forslag, der fandtes at være opfyldt. De øvrige punkter blev alle nedstemt, idet alene Hanne Christensen stemte for.

ad pkt. 6.6:

Forslaget stilledes til afstemning og blev ikke vedtaget, idet alene Hanne Christensen stemte for.

ad pkt. 7:

Af den tilstedeværende bestyrelse accepterede alle genvalg. Hanne Christensen kandiderede ligeledes til bestyrelsen, hvorfor dirigenten stillede bestyrelsesvalget til skriftlig afstemning, og idet Hanne Christensen efter fordelingstal alene opnåede tilslutning fra 4,01, ansås bestyrelsen herefter fortsat at bestå af:

Ambrogio Iannone
Dorrit Knudsen
Bent Høj Andersen.

ad pkt. 8:

Brian Hansen, Hanne Christensen og Jane Juncker-Jensen stillede deres kandidatur til rådighed. Da der var enighed om, at der kunne vælges to suppleanter til bestyrelsen, foretoges afstemningen ved håndsoprækning. Idet Hanne Christensen alene modtog opbakning fra en af de repræsenterede ejere på generalforsamlingen, mens Brian Hansen og Jane Juncker-Jensen opnåede tilslutning fra de øvrige fremmødte, ansås Brian Hansen og Jane Juncker-Jensen for valgt som suppleanter til bestyrelsen.

ad pkt. 9:

Revisionsfirmaet B. Bruun-Pedersen genvalgtes eenstemmigt.

ad pkt. 10:

Formanden overrakte nøglerne til Hanne Christensens pulterkammer til Hanne Christensen.



Da der ikke var yderligere at foretage, konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var hævet.

I bestyrelsen:

Som dirigent:

Som referent

Ambrogio Iannone

Vagn Ohlsen

Christopher T. Hermann

Dorrit Knudsen

Bent Høj Andersen

Dikteret af adv. d.d.

Den 29/5-01

Administrator, advokat Bo Vadt Christensen og
Vagn Ohlsen/advokatkontoret Valdal og
Bestyrelsen

Re: Ejerforeningen "Sortedamhus", Sortedam Doss. og Helgesensg. 1, 2100 Kbh. Ø
matr.nr. 2388 og 2441 Udenbys Klædebo/matr.nr. 2441 med fællesarealer såkaldte ejerlejligheder nr. 11, 12 og
14 på loft og i kælder, alle med stemme-/fordelingstallet O/O, fællesloftet Helgesensgade selvkontraheret
ulovligt i bestyrelsen bag foreningens ryg med deraf flg. straffelovsovertrædelser fra Borrits/Schous side og
misligholdelse af administrationsaftalen og groft illoyal bestyrelse.

Hele følgende passus kræves ført til protokols på generalforsamlingen d. 29/5-01:

På denne generalforsamling protesteres mod *ethvert forslag*. Regnskabet kan endvidere ikke godkendes, eftersom der foregår ulovligheder i ejendommen og ikke er styr på fælles el og vand samt dansk rets inhabilitetsregler og andre ugyldighedsgrunde, som ikke overholdes af bestyrelsen og administrerende advokatkontor Valdal, herunder lov om aktindsigt, pligt til møde og tilsyn og sikring af lov og orden mv.

Administrator og bestyrelsen bilder medejerne ind, at et flertal kan råde som skitseret her og på generalforsamlingen 2000. Det kan det ikke. Adv. Vagn Ohlsen har misforstået formueretten. Der vil blive udtaget stævning i sagen.

Der foreligger ingen lovlig adkomst til at råde over foreningens fællesarealer med stemme-/fordelingstallet O/O uden de berørte medejerers samtykke, hvorfor råden som skitseret af Borrits/Schou og Tofte Family Foundation/Deth er udelukket og ulovlig. Disse arealer tilhører medejerne, der betaler skat mv. for dem.

Iflg. Højesteretsadvokat Gangsted-Rasmussen kan der overhovedet ikke rådes over foreningens fællesarealer med stemme-/fordelingstallet O/O uden samtlige berørte ejeres samtykke. Christensen, der har en ældre tinglyst ret til tørreloft og pulterrum på loftet har lidt strafbare overgreb fra Borrits/Schous side, nægter enhver form for handel med fællesarealet og protesterer mod tinglysning, jf. tinglysningsdommerens skriftlige erklæring om, at der kræves énstemmighed til den af en illoyal bestyrelse foreslåede råden. Det følger klart af retspraksis.

Under alle omstændigheder har ingen i forsamlingen med et nok så stort flertal adkomst til at gøre indgreb i Christensens ret, der er tinglyst for Borrits/Schou overhovedet flyttede ind. Det er dertil ulovligt at bygge om til andet formål end det hidtidige uden alle berørte ejeres samtykke. Christensen har klaget gentagne gange over tørreloftets ødelæggelse af Borrits/Schou.

Der rettes skarp kritik mod bestyrelsen og administrator for ikke at have opfyldt deres pligt efter loven og administrationsaftalen mhp. at sikre ethvert medlem ret, lov og orden og sikkerhed ved færden på fællesarealer. Borrits/Schou har ingen gyldig adkomst til fællesloftet i Helgesensgade, og selv hvis de havde, ville deres adfærd være strafbar. Protesterer naboer mod disse selvkontrahenters råden, stævner man dem ved domstolene, man forøver absolut ikke strafbare overgreb, som sket her.

Borrits/Schous strafbare overgreb over for Christensen består endnu trods gentagne klager (herunder strafbart indbrud i Christensens loftrum, gennemroden af private ejendele, bortskaffelse af private ejendele, trusler om udsmidning fra loftet, udkiftning af samtlige låse og frihedsberøvende spærring af adgangen til fællesloftet, så Christensen end ikke kan konstatere, hvad Borrits/Schou har stjålet (de har stjålet Christensens dørskilt). Christensen, som ikke hører til selvkontrahenterne Borrits/Schous "venner" pga. klager over ulovligheder, er spærret adgangen til private ejendele og fællesarealet som helhed. "Vennerne" har fået nøgle til fællesarealet, hvor det kan konstateres, at nogle venner, der er lejere (og som kunne være de eneste beboere, hvis ret til loftrum Deth/Borrits/Schou overhovedet kunne tænkes at have adgang til at råde over ved deres ulovlige selvkontrahering), har fået umådeligt god behandling. Dem, der fører kassen har ikke adkomst til indgreb i de andres ret. Ingen medejer kan råde over en anden medejerers ret med undtagelse af utilbørlig særfordeling og andre ulovligheder, som en medejer forøver til skade for de andre ejere.

Lighedsgrundsætningen og andre ufravigelige retsgrundsætninger som inhabilitet sætter ind her. Ingen i samejet må tildeles uforholdsmæssig stor ret uden samtlige berørte medejerers samtykke. Her er tale om ugyldighed.

Et legalt sameje i en ejerforening kan sammenlignes med sameje en bil. En dag siger dem, der sidder på kassen, at de har købt højre forhjul og venstre fordør, så for fremtiden skal kun vennerne i samejet regne med at komme ud at køre. Klagere skal mobbes ud og fornødent ved voldelige overgreb. Det er situationen i vores forening. Møller/Henriksens skitse over lofrettigheder ligner forsøg på bedrageri, og er ukorrekt, ligesom den strider mod tinglyste rettigheder for foreningen og Christensen. Møller/Henriksen sad i den selvkontraherende bestyrelse og er dermed personligt, direkte og solidarisk ansvarlig for bestyrelsens gerninger. De har forsøgt sig med skældsord over for Christensen og indrømmet, at netop de har fået ny nøgle til fællesloftet (de har ulovligt kontraheret med Borrits/Schou).

Borrits/Schou var overhovedet ikke flyttet ind, da vi betalt for 65B's altaner, og de har på inet tidspunkt talt med de øvrige ejere om erhvervelse af fællesarealer forud for selvkontraheringens fuldbyrdelse.

Adv. Valdals kontor v/adv. Vagn Ohlsen har tilladt strafbare overgreb mv. på medejer. Han bør afsættes som administrator og spørgsmålet om ansvar tages op. Han har tillige misforstået formueretten og lov og retspraksis vedr. ejerlejligheder.

Adv. Levin forsøger at sælge fællesarealer til foreningen, som klienten ikke énsidigt kan råde over. Han har misforstået formueretten og ifalder en advokats strenge professionelle ansvar.

Borrits/Schous advokat, adv. Winkel, har skriftligt opfordret sin klient til strafbare handlinger, han er dermed medskyldig. Han har endvidere misforstået formueretten, hvilket afføder en advokats strenge professionelle ansvar.

Eftersom Borrits/Schou ingen gyldig adkomst har, kan de ikke få tilladelse af et flertal til at bygge noget som helst. Hertil kommer, at de netop vil bygge i det loftrum, de ved strafbare overgreb har bemægtiget sig fra Christensen, der sad låst ude og hjælpeløs og hørte overgrebet. Deres planer med loftet generer i høj grad Christensens lejlighed.

Borrits/Schou er af den opfattelse, at det er i orden at begå strafbare handlinger, ulovlige ombygninger mv. for derefter at nasse på foreningen (der er jo stemme-/fordelingstallet 0/0). De vil givet hævde, at de gerne vil betale en lille del så som 1,07 til foreningen. For det første er dette latterligt mht. en ombygning, der forøger deres lejlighed med mindst en million og forringer medejernes værdier tilsvarende. For det andet, og det er vigtigt, de kan overhovedet ikke få tildelt noget fordelingstal uden Christensens stemme.

Hvem får glæde af en branddør (der ikke kan bygges uden Christensens samtykke) i fald det var lovligt at beslutte denne aktion? "Vennerne" til selvkontrahenterne, Seedorf, Høj Andersen, Postma/Rolev, Relster mv. Ingen på højre side får den fjerneste glæde af arealerne på nabomatriklen. Dette "køb" kræver samtykke fra alle berørte ejere og er ulovligt allerede fordi sælger ikke har lovlig adkomst.

Det er meddelt bygningsmyndighederne, at der vil blive nedlagt fogedforbud, dersom der udstedes byggetilladelse til Borrits/Schou over Christensens lejlighed. Ikke fordi vi ikke under alle en solterrasse på taget med deraf flg. værdiforøgelse af lejlighederne, men fordi Borrits/Schou handler ulovligt.

Dagen før generalforsamlingen kommer Borrits/Schou med deres utilbørlige tilgodeseen af egne interesser til skade for medejerne og vil dertil have os til at tro på, at de som bestyrelsesformand gjorde en masse godt for foreningen. Det gjorde de ikke, og flere af deres påstande må bero på hukommelsestab hos begge.

Christensen forbeholder sig ret til sin advokats udtalelse om det på forsamlingen passerede og protokol og stemmeafgivning, der ønskes åben med navns nævnelse, således at f.eks. administrerende advokatkontors opfattelse af inhabilitetsbegrebet kan prøves ved domstolene (det ligger reelt på linie med byggelovens). Har selvkontrahenterne og deres støtter benyttet tiden til at rydde ulovligheder af vejen? Slet ikke, tværtimod. De har haft travlt med at hverve nye fanebærere til støtte for deres ulovligheder i det utrolige håb, at jo flere der begår og støtter ulovligheder, des lovlige bliver det. 65A og B tror pga. fejlinformation, at de mister deres lofret, dersom de ikke hverver stemmer blandt lovovertræderne og deres støtter. Det gør de ikke.