



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

År 2002, den 28. 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 2001
3. Forelæggelse til godkendelse af regnskab for 2001 med revisorpåtegning
4. Godkendelse af budget for 2002 samt forslag til budget for 2003
5. Forslag fra bestyrelsen
 - 5.1. Bestyrelsens forslag om omlægning af varmeregnskab, jf. brev fra administrator af 12. april 2002, der vedlægges som bilag 1.
 - 5.2. Bestyrelsens forslag om maling af vinduer udvendigt mod gård til udførelse i 2003 inden for et skønnet budget på max. kr. 150.000,-.
 - 5.3. Oplæg til drøftelse af fremtidigt samarbejde med administrator.
 - 5.4. Bestyrelsens forslag om endelig fordeling af brugsret til pulterrum.
6. Forslag fra medlemmer



6.1. Ejerforeningen giver sin tilladelse til etablering af tagterrasse i Helgesensgade 11, 5. matr.nr. 2441 Udenbys klædebo kvarter lejlighed 11 i henhold til det som bilag 2 vedlagte projekt udarbejdet af Kant Arkitekter A/S.

Såfremt tilladelse til etablering af tagterrasse gives, kan dette betinges af, at lejligheden gives et fordelingstal 1, uden at der samtidig ændres på de øvrige fordelingstal i ejerforeningen Sortedamshus.

6.2. Forslag fra Hanne Christensen (kopi af forslaget vedlægges referatet).

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

* * * * *

Ejendomsadministrationen var repræsenteret ved advokat Christopher T. Hermann og advokatfuldmægtig Niels Haldgaard.

Til stede var følgende medlemmer:

- 01 Ambrogio Iannone og Carla L. Wilson Packness
- 03 Peter Elsborg.
- 04 Jane Juncker-Jensen.
- 05 Hans J. Poulsen.
- 06 Lene og Rudy Hougaard
- 07 Gunilla Öberg v/fuldmagt til Lene og Rudy Hougaard
- 08 Kim Blokbo
- 09 Dorrit Knudsen
- 10 Carsten Kaag v/fuldmagt til Ambrogio Iannone
- 11 Ejendomsselskabet Høj Andersen v/Bent Høj Andersen
- 12 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt til advokat Peter Andersen
- 13 Karsten Henriksen.
- 14 Steen Relster
- 15 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt til advokat Peter Andersen
- 17 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt til advokat Peter Andersen
- 18 Tine Høj Andersen v/fuldmagt til Bent Høj Andersen
- 19 Hanne Christensen
- 20 Lene Borrits og Geert Schou



- 21 Peter Elsborg.
- 23 W. M. Tofte Foundation v/fuldmagt til advokat Peter Andersen
- 24 Lene Borrits og Geert Schou
- 25 W. M. Tofte Foundation v/fuldmagt til advokat Peter Andersen
- 26 Ambrogio Iannone og Carla L. Wilson Packness
- 27 W. M. Tofte Foundation v/fuldmagt til advokat Peter Andersen

Repræsenteret var således 24 lejligheder ud af 26 lejligheder udgørende et fordelingstal på 89,66 af 100.

Foruden ovennævnte var arkitekt Klaus Holm Jensen fra Kant Arkitekter A/S til stede.

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

Ad pkt. 1:

Advokat Christopher T. Hermann 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, 89,66 var 4,21, der i henhold til ejerlighedslovens § 2, stk. 4, ikke var stemmeberettigede.

Ad pkt. 2:

Formanden for ejerforeningen, Ambrogio Iannone, aflagde på bestyrelsens vegne beretning for 2001, idet han indledningsvis gjorde opmærksom på, at bestyrelsens primære opgave var at skabe nogle gode rammer for ejerforeningens drift og vedligeholdelse af ejendommen. Formanden var glad for, at de enkelte medlemmer af ejerforeningen var begyndt at deltage i bestyrelsesarbejdet, deltagelsen og hjælpen fra de enkelte medlemmer var noget, bestyrelsen satte stor pris på.

Bestyrelsen havde et ønske om, at der på generalforsamlingen blev skabt et fundament for løsning af problemerne i ejendommen, og ønskede de tilstedeværendes hjælp til at fastsætte en målsætning for indeværende år og år 2003. Bestyrelsen havde som målsætning for år 2003, at man ikke skulle have nogen udgifter til juridisk bistand. Bestyrelsen havde en forventning om, at der fremover ville blive ro og fred i ejendommen, hvorfor det ikke skulle være nødvendigt at rette henvendelse til advokater. Formanden ønskede, at man på generalforsamlingen indgik en aftale om, at alle problemer fremover skulle løses internt i ejerforeningen. I forbindelse hermed redegjorde formanden for, at omkostningen til advokat i løbet af de sidste 3 år havde beløbet sig til kr. 200.000.-.



Videre berettede formanden, at vedtægterne i det forgangne år var blevet tinglyst pantsiftende på ejendommen, således at ejerforeningen nu havde pant for kr. 36.000,- på hver enkelt ejerlejlighed. Ejerforeningens køb af fællesloftet var blevet afsluttet og skødet underskrevet, men de sidste formalia manglede dog at komme på plads. Formanden var derfor af den opfattelse, at ejerforeningen nu havde tilstrækkeligt med fællesarealer til, at man kunne opnå en fornuftig fordeling af pulterrum. Formanden redegjorde videre for kompromiset med W.M. Tøfte Family Foundation i forbindelse med køb af fællesarealerne.

Formanden redegjorde for de istandsættelsesarbejder, der var foretaget på ejendommen – herunder udskiftning af stålbjælkerne i etageadskillelsen.

Formanden oplyste, at bestyrelsen havde indhentet to tilbud på maling af vinduerne i ejendommen og redegjorde kort for, hvorledes tilbudene skulle læses. Formanden oplyste i forbindelse hermed, at der på budgettet for år 2003 var afsat kr. 125.000,- til maling af vinduerne. Fordelen ved at fremlægge budgettet for 2003 på generalforsamlingen i år 2002 var, at man således på næste års generalforsamling kunne justere budgettet for så vidt angik udgifterne til istandsættelse, når man havde modtaget den endelige plan for maling og udskiftning af vinduer i løbet af året. Bestyrelsen ville gerne udarbejde forslag til, hvorledes vinduesistandsættelsen skulle forløbe, men ønskede generalforsamlingens tilslutning, inden arbejdet blev påbegyndt.

Formanden oplyste, at man i bestyrelsen havde arbejdet med omlægning af varmeregnskabet, således at ejerforeningen blev belastet mindst muligt likviditetsmæssigt. Indtil nu havde ejerforeningen betalt à conto ydelserne til Københavns Kommune, hvorefter beløbene var blevet opkrævet hos de enkelte ejere efter fordelingstal. Bestyrelsen stillede forslag om, at man fremover betalte varme efter forbrug, og oplyste, at dette kunne/skulle ske med virkning fra 1. januar 2002.

Formanden bød på vegne af bestyrelsen den nye ejer af lejlighed nr. 02, Gudrun Lund, velkommen, selv om hun ikke var til stede på generalforsamlingen.

Hanne Christensen bemærkede, at vedtægterne og generalforsamlingen var ulovlige, og nedlagde protest mod generalforsamlingens afholdelse. Man havde ulovligt nægtet Hanne Christensen aktindsigt, og der nedlagdes protest mod ejerforeningens køb af arealer, ligesom Hanne Christensen ønskede en redegørelse for etablering af pulterrummene.

Hanne Christensens bemærkning gav ikke formanden anledning til yderligere bemærkninger. Dirigenten bemærkede, at det på sidste års ordinære generalforsamling var blevet drøftet, hvorvidt ejerforeningens vedtægter var lovlige, og at drøftelsen heraf ikke var indeholdt i beretningen, hvorfor punktet ikke skulle drøftes nærmere.



Peter Elsborg bemærkede i relation til renoveringen af stålbjælkerne, at han havde observeret, at der fortsat manglede at blive udskiftet nogle bjælker under opgangen i nr. 65 A. Formanden og Peter Elsborg undersøger forholdet nærmere.

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. 333.943,- mod budgetterede kr. 455.000,-. Der kunne således overføres kr. 117.000,- til genopretningskontoen. Periodens samlede fællesudgifter androg kr. 600.000,-, hvilket svarede til de opkrævede fællesbidrag. Dirigenten spurgte, om der var bemærkninger til resultatopgørelsen, inden han ville gennemgå balancen.

Hanne Christensen ønskede ført til protokol, at hun nedlagde skarp protest mod, at der anvendtes betydelige midler til advokatydelse ude i byen – herunder til advokat Gregers Lauridsen og advokatfirmaet Jonas Bruun, da Valdal Advokatfirma efter hendes opfattelse i henhold til administrationsaftalen og loven var forpligtet til at bistå ejerforeningen med juridisk bistand.

Dirigenten gennemgik derefter balancen, der med status pr. 31. december 2001 viste en balance på kr. 150.079,-, idet aktivsiden i det væsentligste bestod af indeståender i Danske Bank på kr. 73.404,- og tilgodehavende i henhold til varmeregnskabet 2001/02 på kr. 49.206,-, mens passivsiden væsentligste poster var genopretningskontoen på kr. 118.171,-.

Ambrogio Iannone gjorde opmærksom på, at der under passiverne stod, at ejerforeningen alene havde sikkerhed for kr. 5.000,- i henhold til ejerpantebrevene de enkelte ejerlejligheder.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at vedtægterne nu var lyst på samtlige ejendomme for kr. 36.000,-, hvorfor beløbet ville blive rettet på næste års regnskab.

Hanne Christensen ønskede en forklaring på, at der på s. 7 i regnskabet var optaget medlemmer med fordelingstal 0, idet det stred mod ejerforeningens vedtægter. Dirigenten gjorde opmærksom på, at i henhold til vedtægternes § 3 bestod ejerforeningens medlemmer af samtlige ejere af ejerlejlighederne i ejendommen. Medlemsskabet af ejerforeningen var således betinget af ejerskabet og ikke af fordelingstallene. Formanden bemærkede, at ejerforeningen nu havde købt nogle af de arealer, der var tilført fordelingstal 0, hvorfor problemet formelt var løst. Hanne Christensen ønskede ført til referat, at advokatfirmaet Valdal ulovligt på s. 7 havde henvist til, at ejere med fordelingstal 0 skulle være medlemmer af ejerforeningen. Der nedlagdes protest herimod.



Med disse bemærkninger, og da der ikke var yderligere spørgsmål eller kommentar til regnskabet, betragtedes dette som godkendt med alle stemmer – bortset fra Hanne Christensen, der stemte imod på grund af ulovlig administration. Regnskabet var herefter godkendt.

Ad pkt. 4:

Dirigenten gennemgik det fremsendte budget for år 2002 udvisende fællesudgifter på kr. 737.000,-, hvoraf kr. 117.000,- blev påregnet hævet på genopretningskontoen, således at à conto fællesydelse for år 2002 blev kr. 20.000,- højere end for år 2001, i alt kr. 620.000,-

Dirigenten gennemgik herefter det foreløbige budget for 2003 udvisende fællesudgifter på kr. 530.000,-, hvoraf kr. 55.000,- blev påregnet hævet på genopretningskontoen.

Dirigenten spurgte, om der var bemærkninger til budgetterne. Steen Relster ønskede en tilkendegivelse af, hvorvidt der var afsat penge etablering af pulterrum på lofterne. Formanden oplyste hertil, at der var afsat kr. 55.000,- i det foreløbige budget for 2003.

Idet der ikke var yderligere kommentarer eller bemærkninger til budgettet for 2002, blev det vedtaget med samtlige stemmer med undtagelse af Hanne Christensens, da hun ikke kunne godkende budgettet på grund af ulovlig administration.

Budgettet for 2003 godkendtes tillige med mulighed for justering til næste års ordinære generalforsamling.

Ad pkt. 5.1:

Formanden redegjorde nærmere for forslaget og oplyste, at eventuel vedtagelse af forslaget ikke ville medføre nogen ændring i udgifterne til varme, men at en eventuel omlægning ville forhindre den skævvridning i likviditeten, som den nuværende fremgangsmåde medfører. Bent Høj Andersen bemærkede hertil, at ejerforeningen – så vidt det var ham bekendt – var den eneste i byen, der benyttede den gamle metode. Ved at omlægge varmeregnskabet ville man fremover kalde varme for varme og fællesudgifter for fællesudgifter, hvilket også kunne få betydning i relation til salg af lejligheder, da eventuelle købere havde opmærksomheden rettet mod fællesudgifternes størrelse. Der var ikke flere bemærkninger til forslaget, hvorfor det sattes til afstemning ved håndsoprækning og blev vedtaget med 13 stemmer for. Hanne Christensen stemte imod på grund af ulovlig administration.

Ad pkt. 5.2:

Formanden omdelte de indhentede tilbud og ønskede på baggrund heraf de tilstedeværendes bemærkninger til istandsættelse af vinduerne i ejendommen.



Indledningsvis ønskede formanden dog en tilkendegivelse fra administrationen om, hvorledes vedtægternes § 8 skulle forstås, idet bestyrelsen var usikker på, hvorledes man skulle forholde sig, såfremt et vindue var i så dårlig stand, at maling af vinduet ville medføre lige så store omkostninger som en udskiftning af vinduet, men at vinduet ikke var i så dårlig stand, at man kunne tvinge ejeren til at udskifte vinduet i henhold til § 9.

Dirigenten redegjorde for, at fremtidig vedligeholdelse og udskiftning i henhold til vedtægternes § 8, stk. 1, påhvilede den enkelte ejer af ejerlejlighederne. I henhold til samme bestemmelse var maling af vinduerne udvendigt ejerforeningens anliggende. Såfremt vinduet var i dårlig stand, men dog ikke i så dårlig stand som et vindue omfattet af vedtægternes § 9, måtte ejerforeningen bekoste en maling af vinduet, såfremt ejeren ikke var indstillet på at udskifte dette. Ejerforeningen kunne under ingen omstændigheder kræve en udskiftning af vinduerne.

Hanne Christensen bemærkede hertil, at man i henhold til retspraksis ikke kunne pålægge ejere at udskifte vinduerne.

Carla Packness bemærkede, at problemet eventuelt ville løse sig selv, idet mange af ejerne givetvis var indstillet på at udskifte vinduerne, såfremt de var i så dårlig stand, at det ikke ville kunne betale sig at foretage en istandsættelse.

Karsten Henriksen ønskede en klar tilkendegivelse af, hvad den enkelte ejer skulle betale, idet der var stor forskel på vinduerne i de enkelte lejligheder, da man allerede havde skiftet vinduer i nogle lejligheder, men ikke i andre. De lejligheder, der havde udskiftet vinduer, var jo i givet fald ikke indstillet på at bidrage til betaling af istandsættelse af vinduer, der var i meget dårlig stand.

Peter Elsborg bemærkede hertil, at da hovedfacaden var blevet renoveret, var udskiftning af råddent træ foretaget for hver enkelt lejligheds regning.

Geert Schou stillede forslag om, at man bad en af tilbudsgiverne om at foretage en konkret vurdering af hver enkelt lejligheds vinduer, hvorefter den enkelte ejer måtte tage stilling til, hvorvidt man ønskede udskiftning af vinduer eller istandsættelse. Geert Schou vurderede, at ca. 90% af ejerforeningens medlemmer ville være indstillet på en pragmatisk løsning, mens der alene var 1-2 lejligheder tilbage, hvor der kunne opstå problemer.

På baggrund af tilkendegivelserne fra de tilstedeværende konkluderede formanden, at der skulle foretages en besigtigelse, og at man således måtte bøje sig for den fagvurdering, der fremkom fra tilbudsgiverne. Bestyrelsen fremsatte således forslag om, at ejerforeningen afholdte omkostninger til en malerbehandling nr. 1 i henhold til det omdelte tilbud, og såfremt en behandling 1 ikke var tilstrækkeligt, måtte den enkelte ejer – såfremt man ikke ønskede at udskifte vinduet – selv betale for merprisen ved en behandling 2 eller 3.



Jane Juncker-Jensen bemærkede, at der var stor forskel på de to tilbud, idet behandling 1 var noget dyrere i det ene tilbud end i det andet. Dorrit Knudsen bemærkede hertil, at det endnu ikke var besluttet, hvilken håndværker man skulle anvende, men at hun var bekendt med, at PNP-Byg generelt fik gode tilbagemeldinger på udført arbejde.

Dirigenten spurgte herefter, hvilket budget bestyrelsen ville foreslå, at man lagde til grund ved vurderingen af istandsættelse af vinduerne, idet de foreslåede kr. 150.000,- ikke var tilstrækkeligt, da der ikke var taget højde for moms ved budgetlægningen. Formanden bemærkede, at bestyrelsen var af den opfattelse, at det budgetterede passede nogenlunde, idet man forventede, at mange af ejerne ville udskifte vinduerne, hvorfor der ikke skulle afholdes udgifter til maling heraf.

Efter en kort drøftelse af, hvor mange vinduer man forventede udskiftet, fremsatte formanden forslag om, at man budgetterede med kr. 200.000,-, og at et eventuelt overskud på regnskabet året efter ville kunne overføres til genopretningskontoen.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at beslutning herom kunne træffes ved simpelt flertal. Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev vedtaget med samtlige stemmer for på nær Hanne Christensen, der stemte imod, da bestyrelsen var ugyldig og ulovlig og handlede for egen regning og risiko. Forslaget om at foretage maling af vinder mod gården i 2003 for op til kr. 200.000,00 var herefter vedtaget.

Ad pkt. 5.3:

Formanden bemærkede, at punktet var medtaget, da man i bestyrelsen var usikker på, hvilke henvendelser der var omfattet af administrationsaftalen, og hvilke henvendelser der berettigede advokatkontoret til at beregne sig salær for sin assistance. Yderligere var der nu blevet varslet med en stigning på 5% i administrationsbeløbet, som dog var udtryk for en almindelig indeksregulering. Formanden var dog opmærksom på, at der i ejerforeningen havde været problemer, som man ikke havde været i stand til at løse internt, men at man henstillede, at man fremover løste også de juridiske problemer internt i ejerforeningen. Formanden ønskede de tilstedeværendes bemærkninger til det anførte og ville gerne indgå en aftale om, at det fælles mål for ejerforeningen var, at man fremover ville bruge kr. 0,- til juridisk bistand.

Hanne Christensen bemærkede hertil, at hun allerede mange gange tidligere havde anført, at det var administrators opgave at tage sig af fællessøjligheder, ligesom det var administrators opgave at beskytte minoritetens ret, men at administrator havde vist sig inkompetent og til stadig havde nægtet hende aktindsigt. Administrator var derfor ansvarlig, da man havde optrådt illoyalt.

Karsten Henriksen ønskede en redegørelse for, hvad de store beløb til administrator/advokatudgifter var blevet brugt til. Dirigenten redegjorde for, at posten for 2001 på kr. 70.850,- dækkede over udgifter til ekstraordinære generalforsamlinger på kr. 48.000,- udgif-



ter til advokat Gregers Lauridsen på kr. 12.500,- og udgifter til advokatfirmaet Jonas Bruun kr. 15.000,-. Formanden bemærkede videre, at der tillige var sket pantstiftende tinglysning af vedtægterne på ejendommen, ligesom der var afholdt omkostninger til inddrivelse af fællesydelse fra et af ejerforeningens medlemmer. Videre var der foretaget en uvildig advokattundersøgelse, som var bestilt af tidligere bestyrelser, ligesom man afventede en afregning fra Advokatfirmaet Valdal vedrørende ejerforeningens køb af fællesarealerne.

Karsten Henriksen bemærkede videre, at man måtte udvise tilbageholdenhed med at rette kontakt til advokat – såvel fra den enkelte ejers som fra bestyrelsens side.

Hanne Christensen ønskede ført til protokols, at hun ønskede tilsendt regnskaber, at hun aldrig havde set skyggen af responsum fra advokat Gregers Lauridsen, ligesom advokatfirmaet Jonas Brun var inkompetent.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at bestyrelsen kunne rette henvendelse til administrator med henblik på drøftelse af omfanget af administrationsaftalen.

Hanne Christensen ønskede ført til protokols, at hun ville holdes løbende orienteret og have aktindsigt i alt, der blev udsendt fra advokatkontoret.

Ad pkt. 5.4:

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der ikke var et egentlige forslag fra bestyrelsen, men alene et oplæg til drøftelse af fordeling af pulterummene.

Formanden bemærkede indledningsvis, at fordeling af pulterummet på Helgesensgade berørte mange personer, idet Geert Schou havde købt en stor del af fællesarealerne. Geert Schou havde forud for generalforsamlingen haft et møde med bestyrelsen om udarbejdelsen af det fremlagte forslag. Formanden stillede forslag om, at cykelkælderen i Helgesensgade 1 blev bygget om til tre pulterum, således at 3 af ejerne kunne få pulterum dér i stedet for på loftet.

Forholdene ved fordelingen af fællesarealerne og de praktiske problemer i forbindelse hermed blev herefter drøftet indgående.

Formanden bemærkede, at man havde været meget opmærksom på den fremtidige placering af cykelkælderen, men at man i bestyrelsen ikke havde ønsket at tage stilling hertil, da det i første omgang drejede sig om fordeling af pulterummene på tørrcloftet.

Rudy Hougaard bemærkede hertil, at han var meget imponeret over bestyrelsens arbejde og ville rose bestyrelsen, men at man ikke kunne løse problemet med loftet, uden at man samtidig havde en klar plan for, hvorledes nedlæggelse og flytning af cykelkælder skulle foregå. Han var bekendt med, at flere beboere i Sortedam Dosseringen ikke var positivt indstillet med hensyn til cykelkælder under deres lejligheder.



Der var blandt medlemmerne enighed om, at man ikke kunne løse problemet med loftet, før man havde en samlet løsning vedrørende cykelkælder. Efter videre drøftelser heraf konkluderede dirigenten, at bestyrelsens forslag ikke var konkret nok til, at man kunne sætte det til afstemning. Formanden opfordrede til, at alle bidrog med oplysninger og forslag til, hvorledes man kunne fordele pulterrum og indrette cykelkælder. Steen Relster bemærkede afslutningsvis, at det kun ville være rimeligt, såfremt cykelkælderen blev flyttet over i ejendommen Sorledam Dussering, idet det nu i en årrække havde ligget under Helgesensgade. Steen Relster kunne ikke se problemer i, at cykelkælderen blev flyttet.

Dirigenten konkluderede således, at punktet var færdigdrøftet.

ad pkt. 6:

Geert Schou redegjorde indledningsvis for det omsendte forslag om etablering af tagterrasse på Helgesensgade. Geert Schou havde inviteret arkitekt Klaus Holm Jensen til at besvare eventuelle tekniske spørgsmål, idet man under alle omstændigheder ønskede at oplyse de øvrige beboere i ejendommen om, hvilke konsekvenser en eventuel etablering af tagterrasse ville få for ejendommen.

Hanne Christensen bemærkede indledningsvis, at hun ville stille arkitekten personligt ansvarlig for ethvert tab, som Hanne Christensen ville lide i forbindelse med etablering af tagterrasen.

Karsten Henriksen bemærkede, at han ikke umiddelbart havde nogen bemærkninger til Geert Schous forslag, men at en eventuel godkendelse fra hans side helt klart forudsatte, at der var klarhed over, hvorledes pulterrummene på loftet skulle fordeles, ligesom der skulle være klarhed over nedlæggelse og flytning af cykelkælder.

Formanden bemærkede, at det var en helt klar forudsætning for ejerforening og bestyrelse, at prioritetsrækkefølgen var, at ejerforeningens problemer skulle klares først, hvorefter man kunne tage stilling til Geert Schous etablering af tagetagen. Formanden opfordrede dog til, at man stillede tekniske spørgsmål, idet arkitekt Klaus Holm Jensen var inviteret til generalforsamlingen. Steen Relster anførte hertil, at han var enig med bestyrelsen i, at Geert Schous forslag skulle udskydes, til der forelå en afklaring over ejerforeningens pulterrumproblemer.

Klaus Holm Jensen redegjorde herefter for projektet – herunder for andragendet, der var omdelt til ejerne. Holm Jensen oplyste, at kommunen umiddelbart ikke havde problemer med at godkende projektet, idet tagterrassen ville blive bygget ind i taget, så den kun meget vanskeligt ville kunne ses fra gården. Holm Jensen gjorde opmærksom på, at der stilledes meget strenge krav til etageadskillelsen, idet adskillelsen skulle overholde de gældende regler for nyhyggeri. Der var derfor skrappe krav til lydisolering til de underliggende lejligheder. Geert



Schou havde endvidere accepteret at overtage vedligeholdelsespligten for taget, der grænsede op til tagterrassen, ligesom det ville blive etableret bedre isolering end den nuværende. Klaus Holm Jensen redegjorde videre for, at der på tagterrassen ville blive etableret en brøstning på 1,1 m, og at brøstningen ville få et lukket felt på 1 m fra gulv og op.

Hanne Christensen bemærkede, at arkitekten ikke havde ret til at være til stede, da han ikke var medlem af ejerforeningen. En eventuel etablering af tagterrasse ville være i strid med lighedsgrundsætningen, idet der ikke var lovlig adgang og Hanne Christensen ønskede under ingen omstændigheder Geert Schous tagterrasse over sin lejlighed. Hanne Christensen havde ved køb af sin lejlighed stillet som en helt klar forudsætning, at der aldrig måtte være beboelse over hendes lejlighed.

Geert Schou bemærkede, at man naturligvis accepterede bestyrelsens prioritering, men at man havde haft en forventning om, at der på generalforsamlingen kunne træffes beslutning om, hvorledes pulterrummene kunne fordeles. Geert Schou opfordrede endnu en gang til, at man fik afklaret alle tekniske spørgsmål på generalforsamlingen, idet Holm Jensen var inviteret.

Hanne Christensen bemærkede, at intet flertal kunne gøre indgreb i hendes ret – slet ikke en selvkontraherende tidligere formand, der åbenlyst havde foretaget ulovligheder. Ingen kunne give tilladelser på vegne af Hanne Christensen til etablering af tagterrasse.

Dirigenten opfordrede til, at man alene kom med bemærkninger til de tekniske detaljer og stillede spørgsmål herom. På grund af gentagne afbrydelser fra Hanne Christensen suspenderede dirigenten generalforsamlingen i 5 min.

Generalforsamlingen blev genoptaget, og Kim Blokbo bemærkede, at fremsættelsen af terrasseprojektet på nuværende tidspunkt i høj grad synliggjorde den manglende psykologiske forståelse for ejerforeningens problemer fra Geert Schous side. Kim Blokbo stillede sig uforstående over for, at Geert Schou ønskede et pulterrum uden for deres i forvejen store depotrum.

Geert Schou bemærkede, at man havde haft en klar forventning om, at problematikken vedrørende pulterrummene var blevet løst under det foregående punkt. Under hensyntagen til, at dette ikke var sket, blev forslaget trukket tilbage. For så vidt angik juridiske indsigelser oplyste Geert Schou, at han selv havde haft en advokat på sagen, og at han havde sagt god for – købet.

Formanden bemærkede, at han var enig i Kim Blokbos betragtninger og oplyste videre, at man i bestyrelsen havde undersøgt mulighederne meget nøje. Problemet var, at man som ejerforening var tvunget til at fungere som ejerforening, hvorfor man måtte søge pragmatiske løsninger for at få tingene til at fungere. Man måtte være visionær, for det skulle tages i betragtning, at andre ejere inden for en årrække måske ønskede etablering af franske altaner, hvorfor der måtte vises forståelse fra alles side, såfremt man skulle have ejerforeningen til at fungere.



Formanden var enig i, at Geert Schous timing var mindre god, men at man ville tage forslaget op igen, når problemerne med pulterrummene var løst. Med disse bemærkninger konkluderede dirigenten, at punktet var færdigdebatteret, idet forslagsstillerne havde trukket forslaget tilbage.

Ad pkt. 6.2

Hanne Christensen havde fremsat et forslag, der vedlægges referatet i kopi. Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget alene kunne debatteres, men ikke sættes til afstemning. Hanne Christensen redegjorde herefter kort for sit forslag, hvilket ikke gav anledning til yderligere kommentarer fra forsamlingen.

Ad pkt. 7:

Den samlede bestyrelse modtog Hanne Christensen ønskede tillige at stille op.

Der afholdtes skriftlig afstemning, og Ambrogio Iannone og Bent Høj Andersen modtog 16 stemmer, Dorrit Knudsen 14 og Hanne Christensen 1.

Dirigenten konkluderede således, at bestyrelsen herefter bestod af

Ambrogio Iannone,
Dorrit Knudsen og
Bent Høj Andersen.

Ad pkt. 8:

Som suppleant blev Steen Relster valgt.

ad pkt. 9:

Revisionsfirmaet B. Bruun-Pedersen blev genvalgt.

Ad pkt. 10:

Lene Borrits orienterede om gårdlaugets generalforsamling og oplyste, at Gudrun Lund var blevet valgt som suppleant til gårdlauget. Lene Borrits opfordrede til, at man i nordenden af gårdlauget udviste større aktivitet, idet de fleste tiltag var sket i sydenden. Lene Hougaard anførte, at bestyrelsen fortjente ros, idet man særligt havde haft opmærksomheden henledt på administrationsomkostninger/advokatomkostninger, ligesom uddelegering af opgaverne var en god idé, som efter Lene Hougards opfattelse burde fortsætte. Formanden takkede for rosen



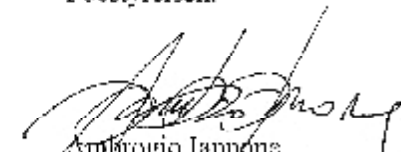
og bemærkede, at bestyrelsen ville tage på sommerferie i de næste to måneder. Skriftlige henvendelser var dog velkomne.

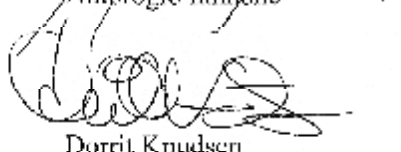
Hanne Christensen udtrykte ønske om at få ført en række bemærkninger til protokols. Bemærkningerne vedlægges referatet i kopi.

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

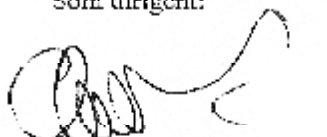
Generalforsamlingen sluttede kl. 20.30.

I bestyrelsen:


Ambrósio Jammone


Dorrit Knudsen

Som dirigent:


Christopher T. Hermann

Som referent


Niels Heidegaard


Bent Høj Andersen