



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

År 2003, den 21. maj, afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Sortedamshus, matr.nr. 2388 og 2441 af Udenbys Klædebo Kvarter, hos Valdal Advokatfirma, Øster Alle 33, 2100 København Ø, med følgende dagsorden, jf. vedtægternes § 13:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år – herunder bestyrelsens orientering om gårdlauget ”Købkes Gård” – til godkendelse
3. Forelæggelse til godkendelse af regnskab for 2002 med revisorpåtegning
4. Forslag fra medlemmer
 - 4.1. Forslag fra Hanne Christensen
5. Bestyrelsens fremlæggelse af vedligeholdelsesplan/forslag fra bestyrelsen:
 - 5.1. Status fra bestyrelsen om vinduesrenovering
 - 5.2. Forslag om justering af diverse låse i hoveddøre i opgang samt køkkentrapper til en pris af ca. kr. 25.000,-.
 - 5.3. Bestyrelsen forventer at kunne stille forslag inden udløbet af fristen den 7. maj 2003 for indgivelse af emner til behandling på generalforsamlingen om at foretage bytning af kælderrum mellem Peter Elsborg (lejl. 13) og et nærmere senere defineret tilsva-



rende areal i kælderen af fællesarealet for i lejlighed 13 at kunne indrette cykelkælder. Det eventuelle forslag vil senest en uge før generalforsamlingen blive omdelt til medlemmerne.

5.4. Godkendelse af ombygning af den gamle cykelkælder i Helgesensgade 1 til 3 stk. pulterrum for anslået ca. kr. 55.000,-.

6. Fremlæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
7. Fremlæggelse af budget for efterfølgende år til orientering.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af statsautoriseret revisor.
11. Eventuelt.

* * * * *

Ejendomsadministrationen var repræsenteret ved advokat Christopher T. Hermann og advokatfuldmægtig Martin Richter.

Til stede var følgende medlemmer:

- 01 Ambrogio Iannone og Carla L. Wilson Packness
- 02 Gudrun Lund
- 03 Peter Elsborg
- 04 Jane Juncker-Jensen og Peter Ringgaard
- 06 Lene og Rudy Hougaard v/ fuldmagt til Gunilla Öberg
- 07 Gunilla Öberg
- 08 Kim Blokbo og Brian Kjeld Hansen v/ fuldmagt til bestyrelsen
- 09 Dorrit Knudsen
- 12 W.M. Tofte Family Foundation v/ fuldmagt til Elise og Svend Deth
- 13 Jesper Møller og Karsten Henriksen
- 14 Else og Steen Relster
- 15 W.M. Tofte Family Foundation v/ fuldmagt til Elise og Svend Deth
- 16 Anne-Marie Rolev og Diederik Postma
- 17 W.M. Tofte Family Foundation v/ fuldmagt til Elise og Svend Deth



- 19 Hanne Christensen
- 20 Lene Borrits og Geert Schou
- 21 Peter Elsborg
- 23 W. M. Tofte Family Foundation v/ fuldmagt til Elise og Svend Deth
- 24 Lene Borrits og Geert Schou
- 25 W. M. Tofte Family Foundation v/ fuldmagt til Elise og Svend Deth
- 26 Carla L. Wilson Packness og Ambrogio Iannone
- 27 W. M. Tofte Family Foundation v/ fuldmagt til Elise og Svend Deth.

Repræsenteret var således 22 lejligheder ud af 26 lejligheder udgørende et fordelingstal på 80,12 af 100.

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.

Ad pkt. 2:

Formanden for ejerforeningen, Ambrogio Iannone, aflagde på bestyrelsens vegne beretning for 2002, idet han indledningsvis bemærkede, at bestyrelsen havde haft travlt i 2002, om end der ikke var blevet udsendt så mange nyhedsbreve.

For så vidt angår opkøb af kælder- og loftsrum, berettede formanden, at det havde været en lang og sej kamp, men at der nu er blevet skrevet under, således at de sidste 480 m² var blevet købt. Der forestår nu en ombygning, således at der bliver pulterrum til alle. Bestyrelsen så ligeledes gerne, at cykelkælderen i Helgesensgade blev bygget om. Formanden oplyste, at man håbede at starte med tre pulterrum pr. 1. juni 2003, såfremt der var tilslutning hertil. Såfremt de tre lejligheder tager imod pulterrum, vil der kunne reableres tørreloft i Helgesensgade 1. Formanden meddelte videre, at Peter Elsborg muligvis er indstillet på at flytte kælderrum, således at der kan laves ny cykelkælder.

Videre blev det omtalt, at vinduerne ^{in' ydsiden skal} ~~at~~ blevet renoveret, og at Dorrit Knudsen ville komme med en statusredegørelse senere på generalforsamlingen.

Med hensyn til gårdlauget så formanden gerne, at foreningen bliver mere aktiv i det kommende år, og han bemærkede, at der eventuelt bliver mulighed for cykelparkering og flere tørrestativer.



Formanden berettede yderligere, at der stadig er et stort behov for vedligeholdelse af ejendommen. Der er problemer med varmtvandsbeholderen, og enkelte steder er faldstammen tæret i stykker. Forskellige løsningsmodeller skal overvejes.

Endelig henstillede bestyrelsesformanden, at foreningens medlemmer deltager mere aktivt i foreningens/bestyrelsens arbejde.

Hanne Christensen oplyste, at hun var blevet nægtet aktindsigt, hvilket er ulovligt.

Steen Relster roste bestyrelsen for dens arbejde. Han har været uden pulterrum i 8½ år, men nu ser problemet ud til at blive løst.

Hanne Christensen udtrykte ønske om at få tilsendt kopi af bestyrelsens aftaler om lofts- og kælderarealer.

Da der ikke var yderligere spørgsmål eller bemærkninger, konstaterede dirigenten, at beretningen var taget til efterretning af alle på nær Hanne Christensen, der supplerende oplyste, at der var blevet indgivet politianmeldelse.

Ad pkt. 3:

Dirigenten gennemgik grundigt det med indkaldelsen til generalforsamlingen fremsendte årsregnskab, der udviste driftsudgifter på kr. 309.413,-. Fratrullet renteindtægten på kr. 835,- gav dette samlede driftsudgifter på kr. 308.578,- mod de budgetterede kr. 470.000,-. Der kunne således overføres kr. 161.421,- til genopretningskontoen.

Periodens fællesudgifter udgjorde således kr. 469.999,-, hvilket svarede til de opkrævede fællesudgifter.

Dirigenten gennemgik derefter balancen, der med status pr. 31. december 2002 viste en balance på kr. 194.973,-.

Dirigenten forklarede, at det ekstraordinære advokatsalær stammede fra tre sager, som advokatfirmaet Valdal har måttet føre for ejerforeningen uden for administrationsaftalen.

Hanne Christensen gjorde det klart, at hun stemte imod regnskabet, idet der i hendes øjne var tale om et ulovligt regnskab.

Hanne Christensen oplyste, at man havde købt lofts- og kælderarealer for kr. 80.000,-, og at der ikke er stemmeret i henhold til fordelingstallene.



Peter Elsborg undrede sig over advokatomkostningerne, idet han ikke mente, at disse burde belaste alle foreningens medlemmer. Dirigenten forklarede, at der bl.a. var tale om opkrævning af Hanne Christensens fællesudgifter, og at foreningen var sluppet billigt. Hanne Christensen oplyste, at hun havde tilbageholdt ydelserne på grund af ulovlige overgreb. Med disse bemærkninger, og da der ikke var yderligere spørgsmål eller kommentarer til regnskabet, betragtedes dette som godkendt med alle stemme – undtagen én.

Ad pkt. 4.1:

Hanne Christensens forslag af 21. februar 2003 var sendt ud sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Hanne Christensen forelagde selv sit forslag, idet hun bemærkede, at hun ønskede en mindelig løsning – dog uden at hun tabte penge. Hanne Christensen mente at have krav på ligestilling og oplyste, at hun ikke ønskede at bo sammen med voldsforbrydere.

Geert Schou meddelte, at en del af det område, som forslagsstilleren foreslog overdraget til sig, tilhører ham. Hanne Christensen bemærkede hertil, at skødet er åbenlyst ulovligt.

Svend Deth oplyste, at det er fonden og ikke familien, der ejer det pågældende område. Forslaget blev herefter taget op til afstemning. For stemte Hanne Christensen. Anne-Marie Rolev og Gunilla Öberg stemte hverken for eller imod. Resten stemte imod, og forslaget ansås herefter for bortfaldet.

Steen Relster havde indsendt et forslag til administrator. Forslaget var fremkommet for sent, og dirigenten bemærkede derfor, at der ikke ville kunne stemmes om forslaget, men at emnet kunne behandles på generalforsamlingen. Forslaget drejede sig om en forbedring af varmtvandsforsyningen med henblik på at undgå de problemer, der periodisk er med brunt vand, grus mv., der kommer ud af de varme haner. Problemet blev debatteret, og der var bred enighed om, at det skal løses. Bestyrelsen tog det til efterretning og ville snakke med Guldager om en løsningsmodel.

Hanne Christensen oplyste, at hun havde fremsendt en klage til administrator for tre måneder siden, og hun undrede sig meget over, at den ikke fremgik af dagsordenen. Dirigenten oplyste, at det ikke af den fremsendte skrivelse fremgik, hvem afsenderen var, og at forslaget derfor ikke kunne behandles på generalforsamlingen.

Ad pkt. 5.1:

Dorrit Knudsen uddelte redegørelse fra bestyrelsen om vinduesrenoveringen.



Hun oplyste, at foreningen vil betale for afrensning og maling (behandling 2). Såfremt der ønskes yderligere istandsættelse, påhviler omkostningerne hertil de pågældende ejere.

Der er blevet bestilt nye vinduer, men der er en produktionstid på 2-3 måneder. Den endelige pris vil blive fastlagt snarest. Der vil blive udsendt regninger på eventuelt overskydende beløb.

Bestyrelsen regner med, at arbejdet kan begynde til august. Der vil blive udsendt besked i god tid forinden.

Hanne Christensen ønskede det ført til protokol, at hun ikke vil betale, idet der er tale om en ugyldig vedtægtsbestemmelse.

Jane Juncker-Jensen oplyste, at hun skal have helt nye vinduer, og hun ønskede at få at vide, om disse også skal betales forud. Dorrit Knudsen forklarede, at alle ekstraydelser skal betales forud, og at det således også omfatter Jane Juncker-Jensens nye vinduer.

Hanne Christensen ønskede oplyst, hvorfor forsamlingen havde afvist hendes forslag under pkt. 4.1. Det var ulovligt, og de tilstedeværende måtte imødesee en stævning.

Gunilla Öberg ønskede at høre, om det var muligt at koble franske altaner på projektet. Dorrit Knudsen oplyste, at det er for omfangsrigt til dette projekt, og at det i øvrigt kræver kommunal tilladelse. Bestyrelsen har undersøgt muligheden for at lave franske altaner. Sådanne kan eventuelt laves efter vinduesrenoveringen, såfremt stilladset bliver stående.

Ad pkt. 5.2:

Det blev oplyst, at der havde været problemer med låsene. Der er blevet indhentet tilbud på ca. kr. 25.000,- for skiftning/justering af låse, og bestyrelsen ønskede at høre, om den kunne få lov til at gå videre med projektet.

Hans J. Poulsen spurgte, om det ikke blot var et udslag af skæve døre. Bestyrelsen oplyste, at justeringen/udskiftningen vil blive foretaget i samarbejde med en snedker.

På et spørgsmål fra Peter Elsborg om, hvorvidt problemer ikke var løst, blev det meddelt, at der fortsat er problemer om vinteren.

Formanden oplyste, at der havde været brand på køkkentrappen i Helgesensgade 1. Branden er anmeldt, og der er blevet opsat alarmer og ildslukkere. Endvidere har ejendommen tegnet et Falck-abonnement. Formanden meddelte, at alarmerne er forbundet således, at man vil kunne høre dem i hele ejerforeningen, uanset hvor der opstår brand. Formanden oplyste, at han havde haft indbrud lige før jul.



Forslaget blev herefter sat til afstemning. 13 stemte for. Ingen stemte imod, og Hanne Christensen undlod at stemme.

Dirigenten kunne således konstatere, at der var opbakning fra forsamlingen.

Ad pkt. 5.3:

Formanden oplyste, at punktet var medtaget på dagsordenen for at få en drøftelse, således at bestyrelsen kunne lodde stemningen på generalforsamlingen. Forslaget gik ud på at bytte Peter Elsborgs kælderrum (lejl. 13) om til en del af det p.t. ubenyttede fællesareal for den måde at få mulighed for en cykelkælder.

Hanne Christensen var dybt uenig og meddelte gentagne gange, at der var tale om ulovlige forhold, der stred mod lighedsprincippet og dansk ret generelt. Hanne Christensen krævede at få aktindsigt i alle deklamationer.

Efter en kort pause orienterede dirigenten om, at en eventuel beslutning kunne og burde tinglyses på fællesarealet, såfremt alle var enige herom.

Hanne Christensen fastholdt med henvisning til lighedsgrundsætningen sine indsigelser og gjorde gældende, at der var tale om ulovlig administration. Der kunne efter Hanne Christensens opfattelse ikke stemmes om områder, der havde fordelingstallet 0. Steen Relster bemærkede, at lejlighed 13 har et fordelingstal på 1,07.

Hanne Christensen oplyste, at hun vil holdes underrettet, idet hun håber, der er mulighed for en mindelig løsning.

Bestyrelsen tog debatten til efterretning.

Ad pkt. 5.4:

Bestyrelsen havde medtaget det pågældende punkt på dagsordenen for at høre, hvad forsamlingens holdning var til en eventuel ombygget cykelkælder eller et cykelskur.

Hanne Christensen oplyste, at der var tale om et ulovligt formål. Hun ville have ligestilling, og hun ønskede det ført til protokol, at hun benyttede sig af sin veto. Hans J. Poulsen mente, at det var svært at tage stilling til spørgsmålet, idet punkt 5.3 og 5.4 hænger sammen.

Steen Relster oplyste, at der mangler et pulterrum på matriklen iflg. bygningskonstruktøren.



Jane Juncker-Jensen ønskede at høre, hvor stort behovet for en cykelkælder var. Anne-Marie Rolev oplyste, at hun var meget glad for cykelkælderens. Formanden oplyste, at der var tale om et prioriteringsspørgsmål.

Hanne Christensen påtog sig uden videre ansvaret for, at Peter Elsborgs råderet inddrages.

Forslaget blev herefter taget op til en vejledende afstemning. Tre stemte for, en stemte imod, og fem undlod at stemme. Bestyrelsen tog tilkendegivelsen ad notam og vil reagere derudfra.

ad pkt. 6:

Dirigenten gennemgik det fremsendte budget for 2003 udvisende fællesudgifter på kr. 515.000,-. Der vil således være en mindre stigning på ca. 10 % i fællesudgifterne, og der vil følgelig ske en efterregulering for de to første kvartaler pr. 1. juli 2003.

Hanne Christensen ønskede det ført til protokol, at der var tale om ulovlig administration, hvorfor hun stemte imod budgettet.

Geert Schou spurgte til fjernvarmeudgifterne. Disse skulle uddeles efter forbrug, således at ejerforeningen ikke skulle betale noget. Dirigenten kunne ikke på stående fod redegøre for forholdet, men lovede, at der sammen med referatet ville blive udsendt en redegørelse for de kr. 155.000,-, der var budgetteret til fjernvarme.

Der var ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer til budgettet, og det blev derfor sat til afstemning. Hanne Christensen stemte imod. De øvrige stemte for, og dirigenten kunne således konstatere, at budgettet var godkendt med de oven for nævnte bemærkninger.

Ad pkt. 7:

Budgettet for 2004 foresloges fastsat til kr. 500.000,-. Der var ingen bemærkninger hertil.

Ad pkt. 8:

Bent Høj Andersen, der desværre var forhindret i at deltage i generalforsamlingen, havde meddelt, at han ønskede at udtræde af bestyrelsen og overgå til at blive suppleant.

Ambrogio Iannone og Dorrit Knudsen genopstillede.

Hanne Christensen stillede op.



Steen Relster stillede ligeledes op, hvilket fik Hanne Christensen til at trække sit kandidatur.

Der var ikke yderligere kandidater, og bestyrelsen består herefter af :

Ambrogio Iannone,
Dorrit Knudsen, og
Steen Relster.

ad pkt. 9:

Eneste opstillede kandidat var Bent Høj Andersen, som blev valgt.

Ad pkt. 10:

Revisionsfirmaet B. Bruun-Pedersen blev genvalgt.

Ad pkt. 11:

Formanden oplyste, at foreningen desværre ikke i år er repræsenteret i gårdlaugets bestyrelse. Foreningen vil således ikke uden videre have mulighed for at påvirke gårdlauget. Hanne Christensen vil forsøge at påvirke gårdlauget, således at foreningens ønsker med hensyn til cykler og beplantning imødekommes. Hans J. Poulsen spurgte, om det ikke var bedre med en skriftlig henstilling fra den samlede forening. Han ville gerne viderebringe beskeden til gårdlauget. Jane Juncker-Jensen meldte sig sammen med Hans J. Poulsen til at lave en skriftlig henvendelse, og forsamlingen tilkendegav, at de to blev bemyndiget hertil.

Der blev spurgt til kommunens holdning til Geert Schous anmodning. Geert Schou oplyste, at der havde været en vis dialog, og at der nu er en byggetilladelse til skillevægge med branddøre. Kommunen har ingen indvendinger mod loftsindretningen, men har dog ikke haft adgang til alle pulterrum. Geert Schou oplyste, at der stadig mangler nogle faciliteter til vaskerum o.lign.

Hanne Christensen ønskede det ført til protokol, at tilladelsen ikke gav nogen råderet, idet den var åbenlyst ulovlig. Hanne Christensen gjorde det klart, at hun vil have adgang til alle dokumenter såvel som en økonomisk kompensation. Geert Schou oplyste, at kommunens krav var blevet opfyldt.

Da der ikke var flere, der ønskede at få ordet, konstaterede dirigenten herefter, at generalforsamlingen var hævet.



Generalforsamlingen sluttede kl. 19.15.

I bestyrelsen:

Som dirigent:

Som referent

Ambrogio Iannone

Christopher T. Hermann

Martin Richter

Dorrit Knudsen

Steen Relster



Redegørelse til referat af ordinær generalforsamling den 21. maj 2003, punkt 6.

De i budgettet noterede kr. 155.000 vedrørende fjernvarme var indsat som en serviceoplysning. Der opkræves i 2003 ordinære a conto fællesydelse på kr. 360.000. De anførte kr. 155.000 forudsættes indeholdt i a conto varmeopkrævningerne, som besluttet på generalforsamlingen den 28. maj 2002. Der reguleres pr. 1. juli 2003.

Tilsvarende kommentarer knytter sig til punkt 7, idet bemærkes, at kr. 160.000 vedrører fjernvarme, hvorved a conto fællesydelse for 2004 er fastlagt til kr. 340.000.

Resultatopgørelse vedlægges.

Den 11. juni 2003

Niels Riisbro Madsen, administrationschef.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2002

Foreløbigt Budget 2004	Note		Budget 2002	Justeret Budget 2003
85.000	1	Vicevært/renholdelse	77.499	85.000
86.000	2	Forbrugsafgifter	84.750	85.000
17.000	3	Forsikringer m.v.	20.182	15.000
95.000	4	Vedligeholdelse	161.318	170.000
		Vinduesrenovering		*225.000
		Ombygning af kælderarealer		*55.000
		Overført fra genopretningskonto ..	-117.000	-161.000
57.000	5	Administration	50.441	56.000
		Opkøb af loftsarealer m.v.		80.000
	5 A	Ekstraordinær advokatbistand	32.223	40.000
340.000			309.413	360.000
	9	Genopretningskonto	161.421	55.000
<u>340.000</u>			470.834	<u>360.000</u>
160.000		Fjernvarmeudgift		155.000
500.000			470.834	515.000
		Renteindtægter	-835	
<u>500.000</u>		PERIODENS FÆLLESUDGIFT.	<u>469.999</u>	<u>515.000</u>
		Fællesudgifter til fordeling	469.999	
		A'conto opkrævet fællesbidrag ...	-469.999	
		ÅRETS RESULTAT	<u>0</u>	

*Anslået

FÆLLES-
YDELSER