



J.nr. 691000 asa/el

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

År 2006, den 30. 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 2005 med revisorpåtegning.
4. Forslag fra bestyrelsen vedrørende udnyttelse af tagetagen i ejerforeningen.
5. Forslag fra medlemmer.
6. Fremlæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
7. Fremlæggelse af foreløbigt budget for 2007 til orientering.
8. Valg medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af statsautoriseret revisor.
11. Eventuelt.

\* \* \* \* \*

Ejendomsadministrationen var repræsenteret ved advokat Bo Vadt Christensen og advokatfuldmægtig Andreas Salmony.



Til stede var følgende medlemmer:

- 01 Ambrogio Iannone og Carla L. Wilson Packness
- 02 Gudrun Lund
- 03 Peter Elsborg
- 04 Jane Juncker-Jensen
- 05 Hans J. Poulsen
- 06 Lene og Rudy Hougaard v/fuldmagt til Ambrogio Iannone
- 07 G. Öberg
- 08 Elwira Skomorowska
- 09 Dorrit Knudsen
- 10 Carsten Kaag
- 11 Hans Peter Svendler Nielsen
- 12 M. Tofte Family Foundation v/ fuldmagt til Svend Deth
- 13 John Svenningsen og Bente Juul Svenningsen v/fuldmagt til Ambrogio Iannone
- 15 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt til Svend Deth
- 16 Anne-Marie Rolev og Diederik Postma v/fuldmagt til Svend Deth
- 17 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt til Svend Deth
- 20 Geert Schou
- 21 Peter Elsborg

Repræsenteret var således 18 lejligheder ud af 21 lejligheder udgørende et fordelingstal på 7.923 af 9.178.

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

#### **Ad pkt. 1:**

Advokat Bo Vadt Christensen startede med at informere om, at der afholdes ny ekstraordinær generalforsamling den 7. juni 2006 kl. 16.00, og at indkaldelse til denne ville blive udsendt snarest.

Advokat Bo Vadt Christensen valgtes som dirigent for generalforsamlingen og konstaterede med de fremmødtes samtykke, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Dirigenten informerede om, at forslag fra Hanne Christensen om etablering af tagterrasse og altan, som var blevet henvist fra den ekstraordinære generalforsamling, afholdt 30. maj 2006 kl. 16.30, ville blive drøftet under punkt 5 på den ordinære generalforsamling.



**Ad pkt. 2:**

Formanden for ejerforeningen, Ambrogio Iannone, aflagde på bestyrelsens vegne årsberetning for 2005.

Bestyrelsen har indledt forhandlinger med ny vicevært, og der vil blive skrevet kontrakt i den nærmeste fremtid. Den nye vicevært vil også varetage delvis rengøring.

Bestyrelsen har indgået en aftale med Lene Borrits og Gert Schou om etablering af tagterrasse på loftetagen i Helgesensgade 1. Kopi af aftalen blev udleveret til de tilstedeværende. Af aftalen fremgår det, at såfremt bestyrelsen ikke senest den 31.12.2006 har fastlagt en køreplan for den videre behandling af det samlede tagprojekt, skal bestyrelsen inden den 1. juni 2007 tillade at Lene Borrits og Gert Schou kan gennemføre deres oprindelige tagterrasse-projekt. Til gengæld for dette, har Lene Borrits og Gert Schou indvilliget i, at arealet af deres tagterrasse-projekt bliver reduceret væsentligt, såfremt det besluttes, at loftsarealerne skal aktiveres ved et salg til eksempelvis Tagbolig A/S.

Der blev protesteret mod aftalen, som bestyrelsen har indgået med Lene Borrits og Gert Schou, idet det bemærkedes, at bestyrelsen formodentlig ikke har den fornødne bemyndigelse til at indgå en sådan aftale.

Bestyrelsesformanden bemærkede, at aftalen med Lene Borrits og Gert Schou var indgået under den forudsætning, at Lene Borrits og Gert Schou "tilbagegiver" et etageareal, som vil indgå i et eventuelt salg af loftsarealerne og dermed forøge foreningens formue.

Dirigenten tilkendegav, at bestyrelsen næppe havde bemyndigelse til at indgå aftalen, idet beslutningsreferatet fra den ordinære generalforsamling i 2001, ikke indeholdt den fornødne bemyndigelse til bestyrelsen.

Gert Schou foreslog, at diskussionen om tagterrassen blev udsat til efter behandlingen af tagprojektet (pkt. 4) og art han var klar over de juridiske tvister med sådan aftale.

Arbejdet i udvalget, der blev nedsat for at undersøge mulighederne for en aktivering af loftsarealet, har ikke været frugtbar, hvorfor bestyrelsen har overtaget dette.

I forbindelse med den nye viceværts tiltrædelse vil ejendommens ordensreglement blive skærpet. Motivet er blandt andet at mindske risikoen i tilfælde af brand, idet der ofte står affald m.m. på bagtrappen.

2 af de tilstedeværende har oplevet, at bestyrelsen ikke svarer skriftligt på henvendelser. Blandt de tilstedeværende var der enighed om, at bestyrelsen bør svare skriftligt på skriftlige henvendelser, hvilket blev taget til efterretning.



En tilstedeværende påpegede, at proceduren ved etablering af franske altaner ikke er blevet overholdt i et enkelt tilfælde. Dirigenten indskærpede, at godkendelsesproceduren ved etablering af franske altaner ifølge vedtægternes § 8 skal overholdes, herunder at bestyrelsen skriftligt orienterer ejerforeningens medlemmer og oplyser, at arbejdet vil blive igangsat med mindre mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer inden 14 dage efter den skriftlige orientering anmoder om, at ansøgningen behandles på en ekstraordinær generalforsamling.

En enkelt tilstedeværende roste bestyrelsen for deres arbejde i det forgangne år.

Ordet blev herefter overdraget til Gudrun Lund, som orienterede om arbejdet i gårdlavet "Købkes Gård".

Det blev oplyst, at alt småt affald skal i de almindelige affaldsbeholdere.

Det blev indskærpet, at græsarealerne ikke må betrædes med fodboldstøvler.

Der vil blive afholdt loppemarked i gården den 17. juni 2006.

Idet børnene i gården leger på skurtagene, er disse nedslidte og skal udskiftes. Udskiftning forventes at andrage kr. 70.000,00.

Efter påbud fra Københavns Kommune skal skuret til storskrald flyttes. Københavns Kommune har afvist at bidrage til betalingen til flytning af skuret.

Gårdlavets regnskab blev kort gennemgået. Administrationsgebyret til Kuben er sat op fra kr. 20.000,00 til kr. 25.000,00, hvorfor bestyrelsen for gårdlavet har fået mandat til at undersøge prisen hos andre administratorer.

Der blev informeret om det påtænkte byggeprojekt på den tomme grund, som ejes af Nordea. Udmelding fra Københavns Kommune, Stadsarkitekten og Nordea er, at der skal opføres en 5-etagers høj ejendom med 10 lejligheder. Det er tvivlsomt, hvor meget beboerne i gårdlauget vil blive involveret i beslutningsfasen omkring dette projekt.

Det blev drøftet, hvorledes beboerne kunne arbejde imod, at der bliver opført en ejendom på den tomme grund.

Det blev foreslået at undersøge, om der er tinglyst nogle deklARATIONER på grunden, der forbyder opførelsen af byggeri.

Ligeledes blev mulighederne for en underskriftsindsamling imod projektet drøftet.

Det blev efterspurgt, om nogen ville bidrage i arbejdet mod opførelsen af en ejendom på den tomme grund, men ingen af de tilstedeværende ønskede at deltage aktivt i dette arbejde.



Da der ikke var yderligere spørgsmål eller bemærkninger, konstaterede dirigenten, at beretningen var anerkendt af alle de tilstedeværende.

**Ad pkt. 3:**

Dirigenten gennemgik grundigt det med indkaldelsen til generalforsamlingen fremsendte årsregnskab, der udviste et positivt årsresultat på kr. 69.459,00.

Dirigenten gennemgik derefter balancen, der med status pr. 31. december 2005 viste en balance på kr. 100.540,00.

Det blev bemærket, at revisor ikke har medtaget årets overskud i aktiverne, hvilket blev stærkt kritiseret.

Formanden foreslog, at overskuddet overføres til genopretningskontoen, hvilket der ikke var indvendinger imod.

Der blev stillet spørgsmål til, hvorfor det af noten til pkt. 4 fremgår, at ELO-honorar er blevet tilbageført med kr. 12.887,00. Formanden bemærkede, at ordningen ikke er stoppet, idet der er tale om en pligtmæssig kontrol, men at arbejdet udføres af andre. Bestyrelsen påtog sig for god ordens skyld, at undersøge dette forhold nærmere, således at forskrifterne overholdes.

Da der ikke var yderligere spørgsmål eller kommentarer til regnskabet, blev dette godkendt af samtlige tilstedeværende.

**Ad pkt. 4:**

Formanden indledte punktet med at bemærke, at der alene var tale om et rent debatoplæg. Det er senere meningen, at generalforsamlingen skal træffe beslutning om hvorvidt og i givet fald hvorledes loftsarealerne skal aktiveres.

Formålet med aktiveringen af loftsarealerne er:

1. At skabe nye muligheder for ejendommen.
2. At forøge den fælles ejendomsværdi.
3. Opnå en bedre driftsøkonomi.
4. At fuldføre vedligeholdelsesplanen jf. tilstandsrapporten for ejendommen, udarbejdet i år 2000.

Ordet blev herefter givet til Jens Pukgaard fra Tagbolig A/S.



På vegne af Tagbolig A/S præsenterede Jens Pukgaard forskellige muligheder for, hvorledes tagetagen kan udnyttes.

Jens Pukgaard skønner, at værdien for ejendommen ved aktivering af loftsarealerne er 3 mio. kr., samt at ejendommen i denne forbindelse vil opnå et nyt isoleret tag, uden at det medfører omkostninger for ejendommen.

Jens Pukgaard informerede om, hvordan et tagprojekt kunne gennemføres, og forelagde forskellige projekteringsmuligheder, hvorefter de tilstedeværende stillede spørgsmål.

Det bemærkedes, at tidshorizonten blev anslået til 2-4 måneder for projektering og 6-8 måneder for selve byggeriet.

Formanden takkede på generalforsamlingens vegne Jens Pukgaard for præsentationen.

Herefter knyttede de tilstedeværende deres kommentarer til tagprojektet.

Flere bemærkede, at den økonomiske fordel, der kunne opnås ved at aktivere loftsarealerne, kunne opnås på anden måde. Eksempelvis kunne finansiering af den kommende vedligeholdelse ske ved en forhøjelse af fællesudgifterne eller ved optagelse af lån.

Desuden blev det bemærket, at alle loftsrum bliver inddraget, således at disse ikke længere kan bruges som hobbyrum m.v.

Motivet for at udnytte tagetagen og en aktivering heraf blev drøftet.

Formanden bemærkede, at motivet ikke alene er at realisere et aktiv og dermed sikre finansieringen af kommende vedligeholdelse af ejendommen, men også at muliggøre etableringen af altaner mv., og dermed gennemføre en forbedring af ejendommen i en omgang i stedet for små forbedringer af flere omgange.

Muligheden for altaner på ejendommens forside blev drøftet. Der var uenighed om, hvorvidt etablering af altaner på ejendommens forside er positiv.

Bestyrelsen skønner, at kapitalbehovet til det nødvendige vedligeholdelsesarbejde, jf. vedligeholdelsesplanen udarbejdet i år 2000, andrager lidt over 1 mio. kr.

Under hensyn til, at vedligeholdelsesplanen er udarbejdet i år 2000, foreslog dirigenten, at der indhentes en ny/revideret vedligeholdelsesplan.

For så vidt dette kan gøres inden for en ramme af kr. 12.000,00 til 15.000,00, var samtlige tilstedeværende indforstået med, at bestyrelsen indhenter en ny vedligeholdelsesplan.



Efter drøftelserne blev det besluttet, at bestyrelsen arrangerer et besøg hos andre ejendomme, som har gennemført et tagprojekt, således at interesserede medlemmer af ejerforeningen kan stille spørgsmål om generne ved gennemførelse af et sådant projekt til beboere, der har prøvet dette selv.

Såfremt bestyrelsen skønner, at der er interesse for gennemførelse af et tagprojekt, indkalder bestyrelsen, inden 3 måneder fra besøget hos øvrige ejendomme til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der behandles konkrete forslag til et tagprojekt, som bestyrelsen i mellemtiden har indhentet.

Formålet med en ekstraordinær generalforsamling er således at beslutte, om projektet skal føres videre. Inden den ekstraordinære generalforsamling, skal bestyrelsen have indhentet en ny vedligeholdelsesplan jf. ovenstående.

Hanne Christensens forslag om etablering af en tagterrasse og altan blev drøftet.

Da forslaget ikke er indsendt rettidigt, blev det alene diskuteret og ikke bragt til afstemning.

#### **Ad pkt. 5:**

Der blev redegjort for Hanne Christensens forslag, om at tidligere vedtægtsændringer er ugyldige.

Ingen ønskede ordet, og dirigenten fandt forslaget uegnet til afstemning, hvorfor man besluttede at gå videre til næste punkt.

#### **Ad pkt. 6:**

Dirigenten gennemgik budgettet for 2006, hvor der opkræves kr. 500.000,00 i fællesudgifter. Det bemærkes, at der i 2005 er opkrævet kr. 521.000,00 i fællesudgifter.

Budgettet blev godkendt for 2006.

#### **Ad pkt. 7:**

Dirigenten gennemgik det foreløbige budget for 2007, hvor der foreslås en forhøjelse fra kr. 500.000,00 til kr. 520.000,00 i opkrævning af fællesydelse.  
Det foreløbige budget for 2007 blev godkendt.



**Ad pkt. 8:**

Formanden spurgte samtlige tilstedeværende om deres skepsis skulle betragtes som mistillid overfor bestyrelsens arbejde. Alle de tilstedeværende bekræftede deres tillid til bestyrelsen.

Ambrogio Iannone og Dorrit Knudsen genopstillede, mens Steen Relster alene fremover ønskede at være suppleant.

Gudrun Lund, som den seneste tid har fungeret som suppleant for Steen Relster i bestyrelsen, opstillede til den ledige bestyrelsesplads.

Idet der ikke opstillede modkandidater, blev de opstillede valgt med applaus.

Bestyrelsen består herefter af:

Ambrogio Iannone,  
Dorrit Knudsen og  
Gudrun Lund.

**Ad pkt. 9:**

John Svenningsen ønskede at udtræde som suppleant, og da den tidligere suppleant Gudrun Lund nu er indvalgt i bestyrelsen, var der således 2 ledige pladser som suppleanter.

Som ovenfor anført, ønskede Steen Relster at opstille som suppleant. Derudover indvilligede Carsten Kaag at opstille som suppleant.

Begge blev valgt.

**Ad pkt. 10:**

Det blev påtalt kraftigt, at der nu for tredje år i træk er fejl i regnskabet, som er udarbejdet af revisionsfirmaet B. Bruun-Pedersen.

Da der dog ikke var fremkommet andre forslag, blev Revisionsfirmaet B. Bruun-Pedersen genvalgt. Det blev dog foreslået, at bestyrelsen indhenter alternative tilbud fra revisorer.

**Ad pkt. 11:**

Der blev stillet spørgsmål om, hvordan tilladelse til fransk altan opnås.





Under henvisning til vedtægternes § 8, redegjorde dirigenten herfor.

Et medlem af ejerforeningen, der ønsker at etablere en fransk altan i et eksisterende vindue til ejendommens gårdside, eller for så vidt angår lejlighederne beliggende i Sortedams Dossieringen 65A og 65B, i bygningens gavl ud for lejlighedernes køkken/pigeværelse, kan af bestyrelsen få samtykke hertil. Et samtykke forudsætter, at alle nødvendige myndighedsgodkendelser foreligger, forinden etablering igangsættes.

Når bestyrelsen har godkendt etablering af en fransk altan, skal bestyrelsen skriftligt orientere ejerforeningens medlemmer herom. Orienteringen skal indeholde en oplysning om, at arbejdet vil blive igangsat, med mindre mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer inden 14 dage efter fremkomsten af den skriftlige meddelelse anmoder om, at ansøgningen om fransk altan behandles på en ekstraordinær generalforsamling.

Udenfor referat kan det oplyses, at indretning af franske altaner i videst muligt omfang, skal være identiske med allerede opsatte franske altaner i lejligheden Helgesensgade 1, 1.tv. således, at facaden har et harmonisk udseende.

Dirigenten forespurgte, om andre medlemmer ønskede ordet. Dette var imidlertid ikke tilfældet, hvorfor dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var hævet.

Generalforsamlingen sluttede kl. 20.15.

I bestyrelsen:

Som dirigent:

Som referent:

Ambrogio Iannone

Dorrit Knudsen

Gudrun Lund

Bo Vadt Christensen

Andreas Salmony

