



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

År 2007, den 25. april afholdtes ekstraordinær generalforsamling i "Ejerforeningen Sortedamshus, matr.nr. 2388 og 2441 af Udenbys Klædebo Kvarter" hos Valdal Advokatfirma, Øster Allé 33, 2100 København Ø, med følgende dagsorden, jfr. vedtægternes §§ 13 og 14:

1. Valg af dirigent.
2. Forslag om finansiering af nødvendig vedligeholdelsesudgift af størrelsesorden ca. kr. 2,9 mio., jf. tilstandsrapport.

Der foreslås:

3. enten opkrævning af et engangsbeløb pr. lejlighed med kr. 29.000,00 pr. fordelingstal med betaling 1. maj 2007.
4. eller iværksættelse af tagprojekt svarende til det på ordinær generalforsamling i 2006 fremlagte, således at bestyrelsen bemyndiges til at færdigforhandle projektet og indhente tilbud samt entre herom.

Bestyrelsen har nu modtaget den udarbejdede tilstandsrapport, af hvilken fremgår, at der i løbet af kort tid vil være nødvendige vedligeholdelsesudgifter af størrelsesorden ca. kr. 2,9 mio.

Finansieringen af disse arbejder kan ske ved opkrævning af den nødvendige udgift pr. lejlighed efter fordelingstal, hvilket vil svare til ca. kr. 147.900,00 - 176.030,00 for beboelseslejlighederne beliggende på Sortedam Dossøring og ca. kr. 116.290,00 - 124.700,00 for beboelseslejlighederne beliggende Helgesøngade.



Alternativt vil vedligeholdelsesarbejderne kunne finansieres ved iværksættelse af det tagprojekt, der er udarbejdet således, at der sker salg af loftsareal til indretning af ejerlejligheder, jf. det udarbejdede tagprojekt.

5. Forslag om godkendelse af opsætning af altaner på gårdsiden i gavlen i Sortedam Doserings 65 A+B. Forslaget indebærer, at ejerforeningen giver ejerne af lejlighederne i Sortedam Doserings 65 A+B tilladelse til at opsætte altaner på gavlen i gårdsiden, hvilket i givet fald skal ske for egen regning, og således at de pågældende ejere overtager vedligeholdelsespligten for altanerne. Altanerne skal opsættes iht. principiel byggetilladelse af 13. februar 2007 fra Københavns Kommunes Teknik og Miljøforvaltning samt tilbud af 13. november 2006 fra Altan.dk, jf. vedlagte.

ooOoo

Ejendomsadministrationen var repræsenteret ved advokat Bo Vadt Christensen og Susan Plambæk.

Til stede var følgende lejligheder:

- 01 Ambrogio Iannone og Carla L. Wilson Packness
- 02 Gudrun Lund
- 03 Peter Elsborg
- 04 Jane Juncker-Jensen og Peter Ringgaard v/fuldmagt
- 05 Hans J. Poulsen
- 06 Lene Hougaard
- 07 Gunilla Öberg v/fuldmagt
- 08 Elwira Skomorowska v/fuldmagt til Dorrit Knudsen
- 09 Dorrit Knudsen
- 10 Carsten Kaag
- 11 Hans Peter Svendler Nielsen v/fuldmagt til Merete Lind Mikkelsen
- 12 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt til Svend Deth
- 13 John Svenningsen
- 14 Else & Steen Relster ved fuldmagt til Dorrit Knudsen
- 15 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt til Svend Deth
- 16 Anne-Marie Rolev & Diederik Postma v/fuldmagt til Svend Deth
- 17 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt til Elise og Svend Deth
- 18 Tine Høj Andersen v/ fuldmagt til administrator
- 20 Lene Borrits & Geert Schou
- 21 Peter Elsborg



Dagsordenen blev gennemgået som følger:

Ad pkt. 1:

Advokat Bo Vadt Christensen valgtes som dirigent for generalforsamlingen.

Han konstaterede med samtykke fra de fremmødte, at generalforsamlingen var indkaldt i overensstemmelse med vedtægterne og beslutningsdygtig.

Ad pkt. 2:

Dirigenten startede med at overlade ordet til ejerforeningens formand, Ambro Iannone, der redegjorde for det af bestyrelsen fremsatte forslag, jf. de under generalforsamlingen udleverede bilag.

Prioriteringen af opgaverne, oplyste Ambro Iannone, tog udgangspunkt i tilstandsrapporten, idet de mest presserende vedligeholdelsesarbejder nødvendigvis måtte komme før de mere kosmetiske.

I år 2008 var der således prioriteret vedligeholdelse af faldstammer, udskiftning af vandværk, isolering af varmesystem samt sokkel mod gård. Til dette projekt var der budgetteret med en omkostning på ca. kr. 64.345,00 pr. lejlighed eller i alt 1.303 mill. kr.

I år 2009 var der prioriteret dræning/fugtsikring og undersøgelse af revner. Omkostningerne til dette projekt ville andrage ca. kr. 32.250,00 pr. lejlighed eller i alt kr. 653.500,00.

I år 2010 var der prioriteret vedligeholdelse af vinduer og køkkentrappe som det sidste i rækken af vedligeholdelsesarbejder, idet disse opgaver var af mere kosmetisk karakter. Dette projekt ville pr. lejlighed koste ca. kr. 33.500,00 eller i alt kr. 678.500,00.

Ambro Iannone gennemgik herefter de 2 løsningsmodeller til finansiering af projektet, idet bestyrelsen anbefalede, at aktiviteterne blev finansieret ved anvendelse af model 1, der indebærer salg af loftsarealer, hvilket ville være den mest økonomiske og effektive løsning.

Renoveringsomkostningerne udgjorde kr. 2.635.000,00 og med en budgetteret, eventuel, afvigelse på 10%, ville projektet i alt andrage kr. 2.900.000,00, der således skulle finansieres ved salg af tagetager, der samlet ville indbringe foreningen kr. 2.695.000,00 plus foreningens eksisterende opsparing på kr. 205.000,00.

Det blev understreget, at der p.t. kun var indhentet ét tilbud, og at prisen i tilbudet sandsynligvis ikke længere var holdbar.



Model 2 A ville indebære en løbende finansiering af renoveringen år for år, hvilket betød én indbetaling i slutningen af indeværende år til dækning af aktiviteterne i 2008, og derefter kvartalsvis løbende indbetaling i år 2008 og 2009. Ifølge bestyrelsen en økonomisk krævende løsning.

Model 2 B indebar løbende opsparing over 3 år med indbetalinger i år 2008, 2009 og 2010. Ifølge bestyrelsen den mest langsomme og dyre løsning.

Et foreningsmedlem mente, at kælder og el havde det godt og var derfor uforstående overfor, at der skulle bruges penge på det.

Ambro Iannone var umiddelbart enig, men oplyste, at ingeniøren havde ment, at det var nødvendigt.

Efter en mindre debat blandt medlemmerne, var der bred enighed om, at der burde udarbejdes endnu en tilstandsrapport fra et andet firma, idet flere medlemmer ytrede utilfredshed med tilstandsrapporten, som de mente ikke gav et retvisende billede af ejendommens tilstand.

Et medlem udtrykte forundring over, at ejendomsadministrationen ikke havde kendskab til tilstandsrapporten og efterlyste oplysning om, hvorledes foreningen i øvrigt var stillet rent juridisk, såfremt entreprenørfirmaet eksempelvis gik konkurs.

Samme medlem bemærkede overfor bestyrelsen, at han var uforstående overfor, at han som forholdsvis nyt medlem af foreningen skulle dele vedligeholdelsesudgifterne på lige fod med de "gamle" medlemmer af foreningen, idet han ved køb af ejerlejligheden havde fået indtryk af, at det var en velfungerende forening med løbende vedligeholdelse af ejendommen.

Advokat Bo Vadt Christensen svarede hertil, at ejerforeningen ikke bærer ansvaret herfor, og at eventuelle mangelkrav i så fald alene kan rejses mod sælger.

For så vidt angik det juridiske oplyste advokat Bo Vadt Christensen, at man sædvanligvis ved større byggearbejder anvender AB 92 som kontraksgrundlag. Det er et aftalesæt, der indeholder regler om garantistillelse bl.a og sikrer bygherren (dvs. ejerforeningen) i en række situationer.

Ved en konkurs hos bygherren på loftet, vil konkursboet få ejendomsretten over entreprisen og arealet. Konkursboet har herefter pligt til at sælge loftsarealet på en eventuel tvangsauktion. Sædvanligvis vil tilsvarende entreprenører købe det ufærdige projekt.

Advokat Bo Vadt Christensen gjorde forsamlingen opmærksom på, at der helt sikkert skulle bruges penge på vedligeholdelse, men at debatten alene handlede om en tilkendegivelse, hvilke vedligeholdelsesarbejder, der skulle bruges penge på og ikke en beslutning herom.



Et medlem af foreningen bemærkede, at eftersom ejendommen jo ikke var i "panik" kunne vedligeholdelsesarbejderne sagtens fordeles over mere end 3 år.

Hans Jørgen Poulsen bemærkede, at et eventuelt salg af en ejerlejlighed ville blive vanskeliggjort af, at ejendommen var pakket ind i stilladser og plastic, og at foreningen derfor burde vælge en anden finansieringsløsning end salg af loftsarealer.

Ambro Iannone svarede til det, at det naturligvis ville være en nødvendighed med stilladser, men at stilladserne ville blive taget ned fra forsiden af ejendommen så snart det var muligt og herefter sat op på bagsiden af ejendommen efterhånden som arbejderne skred frem. Stilladserne vil være opsat i en periode på 6-9 måneder.

Et medlem spurgte til, om det ikke var en idé samtidig med tagetageprojektet at overveje elevatorer.

Ambro Iannone svarede hertil, at elevatorer p.t. ikke er en nødvendighed, og at der ville skulle flere familier ind i ejendommen, før et sådan projekt ville kunne bæres af foreningen.

For så vidt angik vedligeholdelsesprojektet bemærkede et medlem, at priserne sædvanligvis ligger meget højt i foråret, og at det derfor ville være en god idé at trække projektet/indhentelse af tilbud ud så længe som muligt.

Ambro Iannone mente dog, at entreprenørerne ville kunne presses i pris, såfremt man vedtog hele projektet under ét.

Advokat Bo Vadt Christensen konkluderede, at der blandt medlemmerne var så stor usikkerhed omkring tilstandsrapporten, at bestyrelsen burde tage kontakt til den arkitekt, der havde udarbejdet rapporten og stille kritiske spørgsmål hertil, hvorefter der burde udsendes en grundig redegørelse til medlemmerne af foreningen med henblik på nærmere stillingtagen på den ordinære generalforsamling. Et medlem, der var arkitektuddannet, ville deltage i dette sammen med bestyrelsen.

Gert Schou bad i den forbindelse om, at redegørelsen blev udsendt så hurtigt som muligt inden den ordinære generalforsamling, idet det ville give et bedre beslutningsgrundlag. Samtidig bad Gert Schou om, at man ved udarbejdelsen af en eventuel ny tilstandsrapport fik pointeret, hvilke vedligeholdelsesarbejder, der var vigtigst at prioritere højst.

Ambro Iannone mente, at fugten i ejendommen er den største synder, og at der skulle tages stilling til, at det blev ordnet.

Et medlem af foreningen efterlyste grafittirengøring, hvortil Ambro Iannone kunne oplyse, at graffiti fjernes i næste uge, hvorefter Københavns Kommune fremover sørger for fjernelsen af graffiti.



Carsten Kaag foreslog, at man ikke nødvendigvis adskilte det kosmetiske fra det nødvendige vedligeholdelsesarbejde.

Advokat Bo Vadts Christensen bemærkede, at Carsten Kaags forslag burde tages op til overvejelse.

Efter en kortere debat blandt medlemmerne var der enighed om, at det æstetiske også var væsentligt for foreningen/ejendommen. Endvidere var der enighed om, at de 3 nederste meter af ejendommens facade ikke var så pæne, medens resten af ejendommen udadtil var pæn.

Bestyrelsen blev herefter opfordret til at indhente et malertilbud til facaden.

John Svenningsen spurgte i forbindelse med grafittien, om man ikke kunne forespørge graffiti-firmaet om deres erfaringer i forhold til forebyggelse af graffiti, f.eks. om blomsterbede, plantning af buske m.v. ville have en effekt mod graffitimalerne.

Generalforsamlingen holdt herefter 5 minutters pause kl. 17:25.

Efter genoptagelse af generalforsamlingen blev der fremsat forslag fra 2 foreningsmedlemmer i 65 A og 4 foreningsmedlemmer i 65 B om etablering af altaner, jf. det med indkaldelsen fremsendte materiale.

Dorrit Knudsen motiverede forslaget, idet det blev understreget, at man naturligvis ville indhente oplysning om, hvorvidt altanerne, af hensyn til de øvrige medlemmers udsigt, sol m.v., kunne gøres smallere/kortere.

Efter en kort debat omkring altanernes farve og fremtoning i det hele taget blev det bemærket fra Ambro Iannone, at altanerne i sagens natur, naturligvis skulle følge vedtægterne, som de var skrevet for de franske altaner.

Forslaget blev sat til afstemning i den form, som det var fremlagt, jf. bilagsmaterialet, herunder i henhold til tilladelse fra Københavns Kommune.

Flere medlemmer protesterede mod at stemme for forslaget i dets nuværende form.

Forslagsstillerne blev derefter af dirigenten bevilget 10 minutter til en drøftelse af ændringsforslag.

For så vidt angik den principielle tilladelse fra Københavns Kommune af 13. februar 2007 blev det bemærket, at det i tilladelsens stk. 5 og 6 fremgik, at en partshøring ikke nødvendigvis er påkrævet.



Advokat Bo Vadt Christensen kunne dertil oplyse, at det ikke betyder, at man ikke kan protestere og blive hørt af kommunen. Efter hans opfattelse er tilladelsen formuleret således, at kommunen kan forbeholde sig sin endelige stillingtagen, såfremt der kommer naboindsigelser eller indsigelser fra ejerforening eller andre berørte.

Gert Schou opfordrede forslagsstillerne til på det foreliggende grundlag at trække forslaget tilbage og herefter stille et konkret forslag med præcise mål og udformning for altanerne.

Forslagsstillerne trak forslaget tilbage med henblik på ny udformning til den ordinære generalforsamling..

Herefter var der ikke mere til behandling på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 18:15.

Per Højgaard Gudrun Lund [Signature]

som dirigent: 3/7. 2007

[Signature]