



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

År 2007, den 12. juni 2007, afholdtes ordinær 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.

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 regnskabet med revisorpåtegning.
4. Forslag fra medlemmer.
5. Bestyrelsens fremlæggelse af vedligeholdelsesplan.
6. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
7. Fremlæggelse af budget for efterfølgende år til orientering.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
Bestyrelsens medlemmer er:
Ambrogio Iannone
Dorrit Knudsen
Gudrun Lund

Bestyrelsen vælges for 1 år ad gangen.
9. Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af statsautoriseret revisor.



11. Eventuelt.

ooOoo

Ejendomsadministrationen var repræsenteret ved advokat Bo Vadt Christensen og ejendomsadministrator Lene Olsen.

Til stede var følgende lejligheder:

- 01 Ambrogio Iannone og Carla L. Wilson Packness
- 02 Gudrun Lund
- 03 Peter Elsborg
- 04 Jane Juncker-Jensen
- 05 Hans J. Poulsen
- 06 Lene Hougaard
- 07 Gunilla Öberg, v/fuldmagt til Dorrit Knudsen
- 08 Elwira Skomorowska, v/fuldmagt til Dorrit Knudsen
- 09 Dorrit Knudsen
- 10 Carsten Kaag
- 11 Hans Peter Svendler Nielsen
- 12 W.M. Tofte Family Foundation, v/fuldmagt til Elise og Svend Deth
- 14 Else & Steen Relster, v/ 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
- 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 lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

Ad pkt. 2:

Dirigenten overlod ordet til foreningens formand, Ambro Iannone, der bød velkommen til de fremmødte og til ingeniør Thorkild Sørensen, som var inviteret for at redegøre for en del af de vedligeholdelsesarbejder, der påtænkes udført på ejendommen.



Formanden opfordrede de tilstedeværende medlemmer til at fortsætte dialogen omkring tilstandsrapporten og de byggearbejder, der skulle udføres. Bestyrelsen ønskede en tilkendegivelse fra medlemmerne om hvad de skulle gå videre med. Der var udarbejdet 2 scenarier for finansiering, dels ved opsparing, dels kombination af opsparing og ekstraopkrævning. Formanden pegede på vigtigheden af at komme i gang, da det er et stort og tidskrævende projekt der skal igangsættes.

Formanden beklagede, at altanprojektet ikke var kommet videre. Det tidligere forslag blev trukket tilbage på den ekstraordinære generalforsamling, som blev afholdt den 25. april 2007 bl.a. på grund af udformningen af altanerne. Bestyrelsen havde håbet på, at det kunne nås at få udarbejdet nyt materiale til den ordinære generalforsamling. Dette havde desværre ikke været muligt, og han pegede på muligheden for, at afholde en ekstraordinær generalforsamling i løbet af sommeren, hvor et nyt forslag vil blive fremlagt til afstemning.

Bestyrelsen mente, at det næppe ville være realistisk, i den nærmeste fremtid, at få gennemført et større projekt med salg af loft til indretning af lejligheder.

I konsekvensen heraf var det bestyrelsens enige opfattelse, at der ikke længere var væsentlige indvendinger med, at Gert Schou og Lene Borrits indretter tagterrasse.

Gert Schou og Lene Borrits fremkommer snarest med detaljeret plan (arkitekttegninger) til bestyrelsen således, at et forslag kan være gennemarbejdet og indstilles til godkendelse på førstkommende ekstraordinære generalforsamling.

Formanden nævnte, at der var taget fat på en løsning omkring graffiti-problemet på facaden. Ejendomsinspektør Steen Jørgensen fra Valdal Advokatfirma indhenter tilbud. Han afventer en besigtigelse af en ejendom, hvor der er anvendt en speciel metode, så det fremover vil være lettere at fjerne graffiti.

Formanden afsluttede beretningen med at opfordre alle til ikke at parkere ting og sager på fællesarealerne.

Formandens skriftlige beretning er vedlagt som supplement.

Et medlem forespurgte, hvorfor altanprojektet ikke var med på dagsordenen.

Formanden henviste til sin beretning, hvor han beklagede, at materialet til det nye altanprojekt desværre ikke var klart, så det kunne nås at få det med på den ordinære generalforsamling.

Bo Vadt Christensen forklarede, at der skal foreligge et præcist forslag med tegninger, skitser m.v. som kan sættes til afstemning. Hvis ikke disse ting er på plads, skal der startes forfra, såfremt bare ét medlem protesterer.

Da flere havde spørgsmål og kommentarer til altanprojektet, blev det besluttet at genoptage debatten under punktet eventuelt.



Et medlem spurgte til gårdlauget "Købkes Gård".

Jane Junker plyste, at der endnu ikke forelå referat fra den seneste generalforsamling som var afholdt den 25. maj 2007. Hun oplyste videre, at referatet ville blive lagt ud på gårdlaugets hjemmeside. Jane Junker oplyste også, at hun deltog i 2-3 møder om året, og at andre - hvis de havde lyst - var velkomne til deltage/overtage posten. Referat bliver udsendt til samtlige medlemmer, så snart det modtages. Ambro oplyste, at administrationsomkostningerne til gårdlavet er steget til det dobbelte.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad pkt. 3:

Bo Vadt Christensen fremlagde regnskabet, som udviste et overskud på kr. 106.978. Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 4:

Der var ikke modtaget nogle forslag.

Ad pkt. 5:

Bo Vadt Christensen foreslog at man - set i lyset af, at alle punkterne kunne drøftes samlet - slog punkterne 5, 6, og 7 sammen. Alle var enige heri.

Ambro fremlagde bestyrelsens forslag til det forestående renoveringsarbejde. Bestyrelsen synes det er en god idé at spare op til vedligeholdelsesplanen. Bestyrelsens mål er, at der bliver sparet op således, at der vil være 600.000 kr. i slutningen af 2008. Ambro henviste til det regneark, der var omdelt med ny periodisering af opgaverne over en 3 års periode. Han efterlyste debat om hvilke ting, der først skulle arbejdes videre med, og ville gerne have, at medlemmerne i dag besluttede, om bestyrelsen skulle gå videre med scenario 1 eller scenario 2.

Et medlem forespurgte hvad opsparingen skulle bruges til, når vedligeholdelsesplanen alligevel krævede indbetaling af ekstraordinære fællesydelse.

Hertil svarede Ambro, at der allerede til næste år var prioriteret med bl.a. udskiftning af faldstammer, og at bestyrelsen syntes det ville være en god idé allerede nu at begynde opsparing, for ikke at få en stor opkrævning. Han formodede, at der allerede til næste år vil komme en regning på ca. 600.000-1 mill. kr.

Bo Vadt Christensen påpegede, at hvis opsparingen blev påbegyndt nu, skulle medlemmerne ikke betale 1 mill. kr. i 2008. Et medlem tilkendegav, at det var i orden med opsparing.

Bo Vadt Christensen påpegede på ny, at man kunne vælge én af to muligheder, løbende opsparing eller betaling i 2 store "hug".



Der var spørgsmål fra et medlem omkring fundament, kælder o.s.v.

Ingeniør Thorkild Sørensen oplyste, at det ville blive undersøgt om fundamentet "stod med fødderne i vand". Hvis dette viste sig at være tilfældet, ville firmaet sørge for drænplader/isolering således, at eventuel vand forsvinder ned i et dræn. Dette betyder, at betonen gøres vandtæt og afhjælpes i 80 % af tilfældene. Dette burde være tilstrækkeligt - men man kunne naturligvis ikke garantere at det var nok. Der skal foretages en gennemgang af kældre for at kunne konstatere, hvor meget fugt der er. Ingeniøren oplyste yderligere, at der ikke er fugt i de indvendige skillevægge. Udgiften til denne reovering vil andrage max. 430.000.

Ambro henviste til sikkerhedsmæssige problemer, idet 22 bærende stålbjælker får et par år siden var korroderet af fugt.

Et medlem spurgte om stålbjælkerne var lavet. Det blev oplyst, at de var udskiftet for 2-3 år siden.

Der var spørgsmål til ingeniøren om, hvor sikker man var på, at de projekterede fugtarbejder var tilstrækkelige.

Ingeniøren oplyste, at kældergulve først skulle undersøges grundigt. Han mente dog ikke det ville være nødvendigt at gøre noget ved de vandrette flader. Han havde set ejendommen, og mente, at kældergulvene var i orden. Hvis ikke, kan der vælges en løsningsmodel der består i at bore huller i ydervæggen og sprøjte væske ind i hullerne. Herefter vil der ikke længere kunne trænge fugt ind.

Dette er dog en kostbar affære, idet prisen andrager 1.500-2.000 kr. pr. løbende meter. Andre løsningsmodeller kunne være at få opsat ventilation/mekanisk udluftning i kældrene.

Han gentog, at de projekterede mindre omfattende arbejder i 80 % af ældre etagebebyggelser er tilstrækkelig.

Der var spørgsmål til om det ville være en god idé at bruge en affugter. Ingeniøren mente ikke dette var en god idé, idet en affugter typisk bruger 4-6 kilowatt pr. time. Det vil være meget dyrt, at have dette som en varig løsning.

Ingeniøren oplyste, at faldstammerne i ejendommen ikke "havde det så godt". Der var skjulte faldstammer, og nogle sad meget tæt på etageadskillelsen. Han påpegede, at der her kunne blive problemer, hvis træet havde fået vand/fugt, så der i værste fald var dannet svampesporer.

Der var spørgsmål fra et medlem om, hvordan faldstammerne bliver skiftet.

Ingeniøren svarede, at der var flere fremgangsmåder: Enten ved at spule eller fore rørene. Hvis rørene sidder midt i en væg vil man sætte en ny op ved siden af. Hvor rørene kan nedtages vil nye blive sat op. Det blev påpeget, at der ikke var inkluderet maling af faldstammerne efterfølgende.



Ambro spurgte, hvor meget planløsningsprisen kunne afvige. Ingeniøren svarede, at prisen holder indenfor 10-15 %. Ingeniørfirmaet vil dog forinden arbejdet igangsættes lave en effektiv registrering for at se, om planlægningsbeløbet holder.

Ambro spurgte om ingeniøren kunne give et råd om, rækkefølgen af arbejderne. Ingeniøren anbefalede at skifte de våde installationer først, og herefter de våde gulve i kælderen.

Ambro ville gerne have oplyst, om opgaven kunne løses samlet i 2008, og om hvor meget hver enkelt beboer vil blive generet af arbejdet.

Hertil oplyste ingeniøren, at det formentlig vil tage 3-4 uger for hver opgang. Faldstammerne vil blive udskiftet på en gang, altså ikke i små bidder. I den periode vil der altid være koldt vand, dog interimistisk. Der kan blive tale om at lukke for det varme vand 2-3 dage i håndværkernes arbejdstid. Det vil ikke være muligt at bade i udskiftningsperioden på grund af fare for utætheder.

Ambro spurgte, hvor lang tid det ville tage at udbedre fundament og kælder. Ingeniøren oplyste, at der ville gå ca. 6 uger, og at dette både gjaldt gade og gård. Beboerne måtte dog påregne en del gener i form af maskiner, jord- og grusbunker fra opgravningen m.m.

Ambro stillede spørgsmål til tidshorizonten for så vidt angik vedligeholdelsesplanerne i 2012. Ingeniøren oplyste, at det ville tage ca. 2-3 uger pr. facade både til gade og gård. Han oplyste endvidere, at stilladset vil blive flyttet i takt med arbejdets udførelse.

Ambro forespurgte, hvem der havde det juridiske ansvar, ejerforening contra byggefirmaet. Bo Vadt Christensen oplyste samstemmende med ingeniøren, at der skal tegnes en All Risk forsikring, som typisk ville koste ca. 3.000 kr. pr. måned. Ved større byggearbejder anvendes desuden AB 92 som kontraktgrundlag. Den rådgivende ingeniør har desuden ansvaret for bl.a. tilsynspligt samt for udbetaling af a/conto begæringer m.v.

Da der ikke var flere spørgsmål til ingeniør Thorkild Sørensen, takkede bestyrelsen for hans tid og deltagelse i generalforsamlingen.

Der blev herefter holdt 10 minutters pause.

Bo Vadt Christensen gennemgik herefter teknikken i scenario 1 og 2 og bad generalforsamlingen om at tage stilling til, hvilket scenario generalforsamlingen kunne gå ind for. Generalforsamlingen var indstillet på, at scenario 2 blev gennemført.



Hermed vil der ske opsparring, men dog således, at der må forventes en ekstraordinær opkrævning på ca. 50.000,- kr., pr. lejlighed.

Bo Vadt Christensen foreslog, at der på ordinær generalforsamling i 2008 blev vedtaget en sådan ekstraordinær opkrævning.

Budgettet blev vedtaget med disse bemærkninger.

Ad pkt. 6

Punktet er behandlet under pkt. 5

Ad pkt. 7

Punktet er behandlet under pkt. 5

Ad pkt. 8

Dorrit Knudsen ønskede ikke genvalg.

Bestyrelsen takkede for det arbejde, hun havde udført som bestyrelsesmedlem.

Ambrogio Iannone blev valgt.

Gundrun Lund blev valgt.

Carsten Kaag blev valgt.

Bestyrelsen er valgt for 1 år.

Ad pkt. 9

Jane Junker blev valgt som suppleant.

Hans Peter Svendler Nielsen blev valgt som suppleant.

Ad pkt. 10

Dirigenten oplyste, at Revisionsfirmaet Bruun-Pedersen er villige til at modtage genvalg, og revisionsfirmaet genvalgte enstemmigt.

Ad pkt. 11

Dorrit Knudsen redegjorde for altanprojektet og beklagede, at materialet ikke var nået frem tidsnok til, at det kunne sættes til afstemning på generalforsamlingen. Altanudvalget havde virkelig lavet et stort stykke arbejde, og med det nye materiale var der forsøgt taget højde for stort set alt bl.a. arkitekturen, æstetikken, lysindfald m.m. Altanerne i det nye projekt er bl.a. gjort mindre for at øge lysindfaldet hos en del beboere.



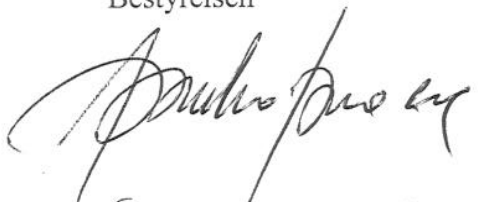
Der var en del debat omkring projektet, og generalforsamlingen blev enige om at afholde en ekstraordinær generalforsamling, tirsdag den 21. august 2007 kl. 17.00 med altanprojektet på dagsordenen.

Sammen med indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling vil forslag til nyt altanprojekt være vedlagt.

Ambro oplyste, at der var problemer med dørtelefonlægget i nummer 65. Han ville indhente tilbud hos en anden elektriker end den sædvanlige for reparation subsidiært udskiftning. Der er nu opsat nye lamper i opgangene. Medlemmerne var meget tilfredse med resultatet.

Da der ikke var flere spørgsmål blev generalforsamlingen hævet kl. 18.50.

Bestyrelsen


Gudrun Lund

Dirigent

FOR BO VADT CHRISTENSEN



Formand beretning

Vedligeholdelse plan

Fremvisning af de nye scenarier

Da det ikke har været muligt at sende et grundigt redegørelse af rapport som aftalte ved den ekstraordinær generalforsamling. I stedet for har vi inviterer ingeniør Thorkild Sørensen som vil besvar medlemmer kritiske spørgsmål vedr. tilstandsrapport

Hvilken vej skal vi gå!

Omfang af reovering arbejde vil være krævende for bestyrelse og da processen er i forvejen meget kompliceret vil vi gerne vide, helst i dag, hvilken vej vil vi gå med henblik på at bruge vores tid og energi optimalt. Det vil sige at vi gerne vil have i slut af dette møde en principiel beslutning om hvilken af de to finansierings model vi vælger.

Altan projektet

Som drøftet ved sidste ekstraordinær generalforsamling er der ønsket fra nogle medlemmer at udføre udvendigt altaner mod gård. Forslaget blev trukket tilbage sidste gang pga. nogle indvendinger. Og blive der besluttet at forslaget vil blive presenter igen på den ordinære generalforsamling eventuelt med en ny udformning af altaner. Der er sket det, dels pga. tidsmangler at det ikke har været muligt at stille forslaget til behandling til dette møde. Derfor vil jeg på bestyrelse vegne varsle en nyt ekstraordinær forsamling i den nærmeste fremtid og som I vil få brev herom. Men dette burde ikke forhindre at vi alligevel kan drøfte sagen igen.

Gert Schou og Lene Borrits

Som nævnte tidligere og som de fleste ved har GS og LB ønsket længe at etablere en tagterrasse. Ved generalforsamling i 2001 blev bestyrelse bemyndiget til at forhandler videre med GS og LB for udformning af deres ønskede tagterrasse. Bestyrelsen har i gennem de sidste 5 år prøvet at inddrage projektet ind i E/F overordnede projektet bl.a. taglejlighed projektet. Det skal understreges at GS og LB har medvirket konstruktive til denne proces da de har været villige til at afgive ca. 90 m² af deres arealer til E/F. "

Gert og Lene har ventet tålmodige (eller utålmodighed) for en løsning som I dag ser de lang væk.

Derfor finder i bestyrelse ikke flere indvendinger eller grundet imod projektet. Vi forslå at forhandler videre med GS LB til en endelig udformning af projektet.

Graffiti

Som I har bemærket vi har været plaget af graffiti og det ser ud at blive værre og værre. Steen Jørgensen fra Valdal ejendoms administration er på sagen. Han kæmper for at finde en endelig løsning på problemet.

Steen Jørgensen har indhentet nogle tilbud (fra ALL REMOVE) og snart vil han kommer tilbage til os med anbefaling om hvordan vi skal gribe problemet hen.

Men vi kan ikke gå udenom at vi skal bruge nogle penge for maling af facade. (5 meter op til 69.000 eller 3 meter op til 29.000)

Orden i huset

Lang om længe har vi fået Carsten Jacobsen til at rydde ordentligt op ned i vores kælder, og derfor vi appellere til ikke parkere flere private ejendele og andre sager på fælles arealer.

Økonomi

Vi kommer ud igen i år med et overskud. Dette skyldes primært at vi har sat stand by nogle af de renovering opgaver. Vi har også været gode til at spare op. Men set de fremtidigt aktiviteter i huset har vi valgt at skruer op for opsparing konto i budget for 2007 og 2008. Dette vil betyde at vi vil have en opsparing på ca. 600.000 kr. ved slutning af 2008.