



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

År 2007, den 21. august 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. Godkendelse af etablering af 6 stk. altaner i ejendommens gavl mod gård i overensstemmelse med vedlagte udkast fra arkitekt Kirsten M.L. Knudsen.**

Altanerne skal udføres i materialer, der arkitektonisk og udseendemæssigt harmonerer med ejendommen.

Gennemførelse af projektet er betinget af, at de 6 lejlighedsejere, der opsætter altanerne påtager sig enhver vedligeholdelsesforpligtelse i overensstemmelse med vedtægternes § 8 om franske altaner.

Bestyrelsen bemyndiges til at godkende eventuelle små detaljeændringer, der ikke ændrer på størrelse og placering eller udseende.

- 3. Godkendelse af etablering af tagterrasse hos Geert Schou og Lene Borrits i henhold til vedlagte tegninger og projektbeskrivelse fra Kant Arkitekter.**

Gennemførelse af projektet betinges af, at der foreligger kommunal godkendelse og byggetilladelse, samt at Geert Schou og Lene Borrits tegner sædvanlig byggeforsikring (All Risk), og at Geert Schou og Lene Borrits forpligter sig til at opfylde de brandsikkerhedsmæssige og andre krav, myndighederne måtte stille.



Terrassen skal udføres i materialer, der arkitektonisk og udseendemæssigt harmonerer med ejendommen.

Geert Schou og Lene Borrits overtager enhver vedligeholdelsesforpligtelse for terrassen, dens gulv og vægge m.v. frem til det punkt, hvor den normale tagbeklædning begynder.

Bestyrelsen bemyndiges til at godkende eventuelle små detaljeændringer, der ikke ændrer på størrelse, placering og udseende.

4. Bestyrelsens fremlæggelse af tilbud for udskiftning af dørtelefonanlægget.

ooOoo

Ejendomsadministrationen var repræsenteret ved advokat Christopher T. Hermann 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 v/fuldmagt til Gunilla Öberg
- 07 Gunilla Öberg
- 08 Elwira Skomorowska v/fuldmagt til Dorrit Knudsen
- 09 Dorrit Knudsen
- 10 Carsten Kaag
- 11 Hans Peter Svendler Nielsen v/fuldmagt til Svend Deth
- 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
- 17 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt til 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 Christopher T. Hermann valgtes som dirigent for generalforsamlingen.

Dirigenten orienterede om, at Hanne Christensen, Helgesensgade 1, 4.tv. skriftligt havde rettet henvendelse til administrator, og at henvendelsen måtte opfattes som en protest mod generalforsamlingens lovlighed. Det af Hanne Christensen anførte gav dog ikke dirigenten anledning til at anse generalforsamlingen for ugyldig.

Dirigenten konstaterede med samtykke fra de fremmødte, at generalforsamlingen var indkaldt lovligt i overensstemmelse med vedtægterne og var beslutningsdygtig. Der var repræsenteret 19 ud af 21 lejligheder, med et fordelingstal på 9.172 ud af et samlet fordelingstal på 10.000.

Begge de på dagsordenen stillede forslag skulle vedtages med kvalificeret flertal i henhold til vedtægternes § 12.

Ad pkt. 2:

Dirigenten startede med at overlade ordet til arkitekt Kirsten M.L. Knudsen som var inviteret til generalforsamlingen. Arkitekten redegjorde for altanprojektet. Oplyste bl.a., at der var ændret på udformningen, i forhold til det oprindelige projekt således, at altanerne vil blive 30 cm smallere og hjørnerne bliver lavet skrå så altanerne - rent rummeligt - ikke fylder så meget. Altanerne vil dog bevare samme længde = 4,3 meter, bredden 30 cm smallere, i alt 1, 20 meter.

Med disse ændringer vil dette også få betydning for sol/skygge, idet udbygningen, og dermed skyggefladerne i gården bliver smallere.

Arkitekten mente at de ændringer, der er foretaget, vil give en ensartethed i forhold til de andre altaner i gården.

Arkitekten nævnte endvidere, at der var en, måske to beboere der ønskede døren ud til altanen flyttet på grund af skorstenen. Der er p.t. ikke undersøgt noget om hvorvidt skorstenen kan nedlægges. Der blev omdelt tegning af ændringen - som er godkendt af Københavns kommune - (vedlægges som bilag 1), idet generalforsamlingen var usikre på om denne ændring af det oprindelige projekt gik ind under detaljeændringer som bestyrelsen, såfremt forslaget blev vedtaget, skal bemyndiges til.

Der afventes en eventuel prisændring på flytning af dørene fra Altan DK i forhold til det samlede projekt.



Der var en del drøftelse blandt medlemmerne omkring symmetrien i helheden af projektet, hvis dørene i to af altanerne ikke sad på samme sted som de øvrige. Der var enighed om at dørene kunne placeres hvor det var mest hensigtsmæssigt afhængig af kommunens godkendelse. Der blev udtrykt ønske om et endeligt udkast af projektet blev udsendt til samtlige beboere - og at alle blev løbende orienteret under byggeriet.

Der var spørgsmål til hvornår projektet går i gang.

Dorrit Knudsen oplyste, at Altan DK var p.t. i gang med andre projekter og der manglede også den endelige godkendelse fra Københavns kommune. Men man formodede at være færdige i april/maj måned 2008.

Carsten Kaag oplyste, at altanbyggeriet i den modsatte ende mod Ryesgade havde taget 3 uger i alt.

Forslaget om etablering af 6 altaner blev herefter sat til afstemning, idet dirigenten anmodede om en tilkendegivelse ved håndsoprækning.

Da 18 af de repræsenterede medlemmer stemte for forslaget og en repræsenteret stemte imod forslaget anså dirigenten, med forsamlingens samtykke, forslaget for vedtaget med det nødvendige flertal på 2/3.

Ad pkt. 3:

Dirigenten læste forslaget op og gav herefter ordet til Geert Schou.

Geert Schou ønskede etablering af en tagterrasse, da han hverken kunne få fransk altan eller almindelig altan, idet han bor øverst oppe i ejendommen. Henviste til tegninger og beskrivelse af projektet, og oplyste at alle krav fra Københavns kommune selvfølgelig vil blive opfyldt. Da projektet egentlig havde taget sin start for ca. 5 år siden, hvor han havde fået Københavns kommunes godkendelse, mente han, at tiden var inde til at generalforsamlingen burde kunne tage stilling til projektet nu.

Dorrit Knudsen og Carsten Kaag gav udtryk for, at de gerne ville høres om højden på balustraden, idet afskærmningen skal være så tilpas høj, at man ikke kan kigge ind af vinduer til deres respektive boliger.

Peter Elsborg gav udtryk for, at han så terrasseprojektet som en betragtelig udvidelse af boligens areal og at det så ud som om der blev brugt loftareal til projektet. Mente det burde få indflydelse på fordelingstallene.



Geert Schou oplyste, at det areal der blev brugt til etableringen af tagterrassen i forvejen hørte til boligen, idet det var en del af boligens loftareal, samt at der ikke var direkte adgang fra bolig til terrasse men at man som nu, skal benytte køkkentrappen for at få adgang til terrassen. Var i øvrigt indstillet på, at fordelingstallene blev ændret. Havde på en tidligere generalforsamling selv foreslået dette, hvis projektet blev gennemført.

Dirigenten oplyste, at ændring af fordelingstal - som hovedregel kræver enighed, men at der for indretning af tagetager netop gælder en undtagelse om, at dette kan ændres med 2/3 flertal.

Efterfølgende kan det til referatet oplyses, at fordelingstallet, i henhold til Ejerlejlighedslovens § 7a vil kunne ændres, netop fordi der er tale om indretning af en tagetage med 2/3 flertal.

Der var enighed blandt medlemmerne om at forslag til ændring af tallene vil blive taget op på den næste generalforsamling.

Dorrit Knudsen spurgte om der blev isoleret ind til naboeligheden.

Geert Schou oplyste, at Københavns kommune - ved sådanne projekter - stiller krav om væsentlig lyddæmpning.

Der var en del drøftelse omkring vedligeholdelse af terrassen. Der var enighed om at Geert Schou, overfor bestyrelsen, skal dokumentere at arbejdet, når dette er tilendebragt, er udført håndværksmæssigt forsvarligt, samt afholde udgift til eventuel forsikring i det omfang skader hidrørende fra terrassekonstruktionen ikke er omfattet af Ejerforeningens forsikring.

Ambro Iannone oplyste, at der var en grund til at der i vedtægterne er beskrevet hvordan man skal forholde sig ved ændringer og forbedringer, så alt bliver udført korrekt.

Det blev foreslået at tinglyse en deklaration af tagterrassen, hvilket Geert Schou var helt enig i.

Geert Schou oplyste, at arkitekten og Københavns kommune kun var interesseret i at der blev udført et godt stykke arbejde. Ingen ønskede efterfølgende at være erstatningsansvarlige for arbejder der ikke var udført korrekt. Ønskede blot Ejerforeningens godkendelse til at gå videre med projektet.

Forslag om etablering af tagterrasse hos Geert Schou og Lene Borrits blev sat til afstemning. Forslaget blev vedtaget med alle repræsenterede stemmer.

Ad pkt. 4:

Ambro Iannone havde indhentet tilbud og varerprøver på nyt dørtelefonanlæg som blev omdelt. Tilbuddet lyder på kr. 43.750,- incl. moms.



Det nuværende anlæg var 30 år gammelt og de centrale dele svigter al for tit.

Ambro Iannone oplyste, at der i de senere år var brugt en del penge på reparationer af det eksisterende anlæg. Ved en eventuel udskiftning vil el-installationerne blive genbrugt hvor dette kan lade sig gøre. Det er således kun "hjertet" i anlægget der bliver udskiftet. Til anlægget hører der nye telefoner som kan fås i forskellige farver.

Bestyrelsen holder beboerne a'jour med hensyn til farvevalg, placering samt antal telefoner der kan opsættes hos den enkelte beboer.

Det blev oplyst, at der ingen problemer var med anlægget i Helgesensgade.

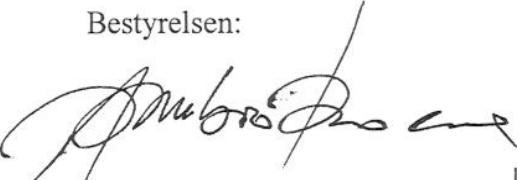
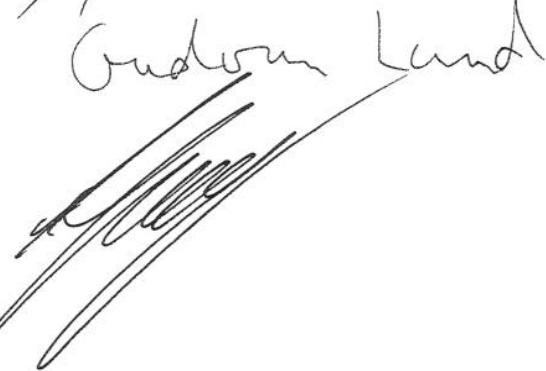
Bestyrelsen ønskede en tilkendegivelse om holdningen i ejerforeningen, til at gå videre med udskiftning af telefonanlægget. Forslaget blev sat til vejledende afstemning. 18 stemte for og 1 undlod at stemme.

Da emnet hører under almindelig vedligeholdelse var der enighed om, at fremtidige drøftelser omkring dørtelefonanlægget afgøres på et almindeligt bestyrelsesmøde.

Da der ikke var flere bemærkninger til emnet blev den ekstraordinære generalforsamling hævet kl. 18.25

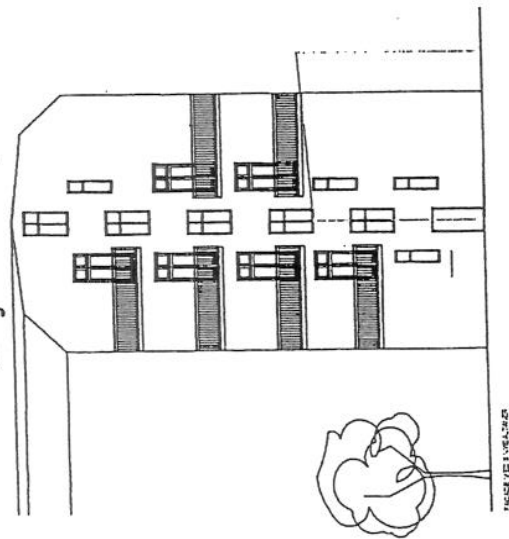
Bestyrelsen:

Dirigent:

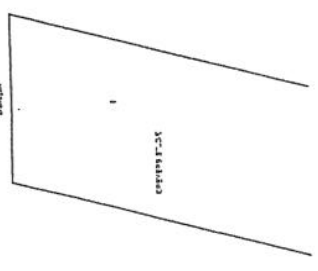
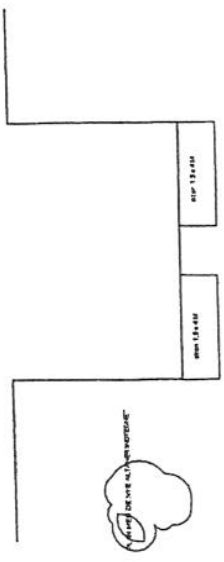

Ambro Iannone

Gudrun Lund



PRINCIPIEL TILLADELSE
 GIVET 15/2-07
 B-j.nr. 239525-1

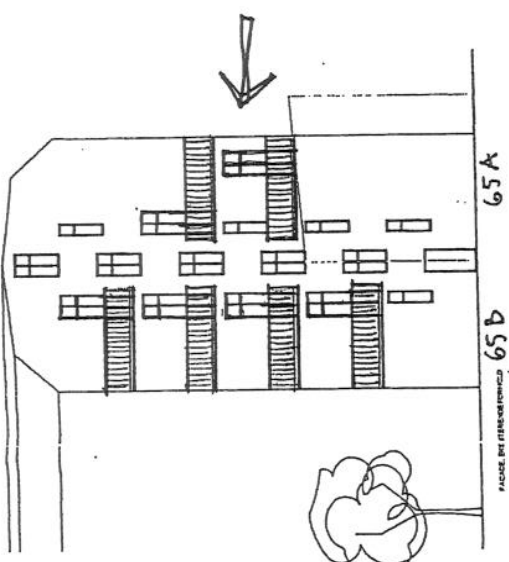


FAÇADE VED 1. VÆLGEDE



SISTEM

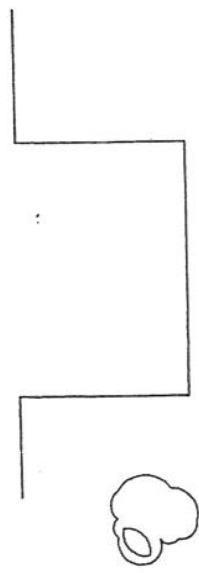
NYT FORSLAG
 2.SAL S.D. 65A, GÅRDSIDE
 2/5-07



65B

65A

FAÇADE VED 1. VÆLGEDE



SKIDELUP

BEGRUNDELSE:
 OPRINDELIGE SKILLEVÆGGE ML.
 KØKKEN, SPISEKAMMER &
 PIGEKAMMER BEVARET.

SAGS NR 0706
 TECH NR 0706
 DATO 30-12-2006
 REV DATO

SAG ALTANER PÅ SOTEDAM DOSSERING 65 A OG B
 ETYPE 6 ALTANER I GAVL MØD GÅRD
 PLAN OG FAÇADE

VAL 1/200
 TECHET AF KIK
 KONTR. AF KK

4 JAN 2007

UP 239525-1

KIRSTEN M.L. KNUDSEN, ARKITEKT M.A.A.

KOHAVEVEJ 25 DK-2850 TRØRØD, VEDBÆK TLF 45861855 MOB 2620186 E-MAIL K.M.L.KNUDSEN@MAIL.TELE.DK

Dinail Mail