



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

År 2009, den 17. juni, 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 regnskab med revisorpåtegning.**
Det af Revisionsfirmaet B. Bruun-Pedersen udarbejdede årsregnskab for 2008 vedlægges. Årets overskud kr. 167.212 er overført til mellemregning med medlemmerne, som herefter udgør kr. - 28.604.
4. **Forslag fra medlemmer.**
Der er ikke modtaget nogen forslag.
5. **Bestyrelsens fremlæggelse og vedtagelse af vedligeholdelsesplan.**
Bestyrelsen foreslår, at vedtage forslag fra den ordinære generalforsamling af den 29. maj 2008, hvor man vedtog at projektets totale omkostninger beløbende sig til kr. 1.984.140,50 blev fordelt via fordelingstal med en startopkrævning på kr. 1.500.000.

Det resterende beløb på kr. 413.827 som mangler at blive opkrævet hos medlemmerne i forbindelse med projektet, foreslås opkrævet med kr. 200.000 efter fordelingstal i 3. og 4. kvartal 2009, og de resterende kr. 213.827 dækket ved genopretningskontoen.



6. Fremlæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.

Budgettet for 2009 er vedlagt regnskabet og forudsætter en forhøjelse af a conto fællesydelse med kr. 101.000 til kr. 701.000 årligt.

Forhøjelsen af fællesydelse for årets første kvartaler fordeles over de resterende 2 kvartaler, og opkræves efter fordelingstal.

7. Fremlæggelse af foreløbigt budget for 2010 til orientering.

Foreløbigt budget for 2010 vedlægges og der foreslås en stigning af a conto fællesydelse til kr. 731.000.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Der skal vælges 3 medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsen udgøres af:

Pernille Moll (valgt på ex.gf. 19.2.2009)

Jane Juncker (valgt på ex.gf. 19.2.2009)

Carsten Kaag (valgt på ex.gf. 19.2.2009)

9. Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen.

Suppleanter udgøres af:

Svend Deth (valgt på ex.gf. 19.2.2009)

Gunilla Öberg (valgt på ex.gf. 19.2.2009)

10. Valg af statsautoriseret revisor.

Revisionsfirmaet B. Bruun Pedersen modtager genvalg.

11. Eventuelt.

00o00

Ejendomsadministrationen var repræsenteret ved administrationschef Michael Suhr Fabrin og ejendomsadministrator Lene Olsen.

Til stede var følgende lejligheder:

- 02 Gudrun Lund
- 03 Peter Elsborg og Pernille Moll
- 04 Jane Juncker Jensen
- 05 Hans J. Poulsen
- 06 Ulla Godtfredsen
- 07 Gunilla Öberg, med fuldmagt til Jane Juncker Jensen
- 08 Elwira Skomorowska
- 09 Dorrit Knudsen, med fuldmagt til Valdal
- 10 Carsten Kaag



- 12 W.M. Tofte Family Foundation, v/fuldmagt til Karen Deth
- 13 John Svenningsen
- 14 Else Relster, v/ fuldmagt til Anne-Marie Rolev
- 15 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt til Karen Deth
- 16 Anne-Marie Rolev og Diederik Postmann
- 17 W.M. Tofte Family Foundation, v/fuldmagt til Karen Deth
- 18 Tine Høj Andersen, v/fuldmagt til Valdal
- 20 Lene Borrits & Geert Schou
- 21 Peter Elsborg
- 24 Geert Schou og Lene Borrits

00o00

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

Ad pkt. 1:

Valg af dirigent:

Michael Suhr Fabrin bød velkommen og tilbød at være dirigent på generalforsamlingen. Michael Suhr Fabrin valgtes enstemmigt.

Dirigenten beklagede, at foreningens ordinære generalforsamling - som der var indkaldt til den 28. maj 2009 - ikke var blevet afholdt. Dette skyldes bl.a. at der har været tvivl om den siddende bestyrelses lovlighed i forhold til foreningens vedtægter.

Michael Suhr Fabrin spurgte om der var nogen af de tilstedeværende medlemmerne der havde nogen indvendinger til at foreningens ordinære generalforsamling afholdtes d.d.

John Svenningsen meddelte, at man ikke kunne fravige vedtægtsbestemmelserne ved først at indkalde som det fremgår at vedtægterne, tilbagekalde, for på ny at indkalde med dato d.d. Han mente derfor, at denne ordinære generalforsamling var vedtægtsstridig, og hvis administrationen valgte at fortsætte denne, ville han forlade generalforsamlingen, idet han ikke ville deltage i - for ham at se - ulovligheder.

Dirigenten spurgte hvilke argumenter John Svenningsen havde for ikke at afholde generalforsamlingen d.d.

John Svenningsen henførte til tidligere mail's til Michael Suhr Fabrin, hvor han havde anfægtet lovligheden i, ikke at afholde foreningens ordinære generalforsamling til tiden.

John Svenningsen havde ikke yderligere bemærkninger og da dirigenten ikke mente at John Svenningsen havde redegjort for, hvorfor udskydelsen af generalforsamlingen havde væsentlige betydning for ham, blev det med de resterende 16 medlemmers stemmer valgt at fortsætte generalforsamlingen.



John Svenningsen valgte herefter at forlade generalforsamlingen.

Ad pkt. 2:

Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år - herunder bestyrelsens orientering om gårdlauget "Købkes Gård" - til godkendelse.

Dirigenten overlod ordet til foreningens formand Pernille Moll.
Formanden aflagde beretning som vedlægges referatet som **bilag 1**.

Formanden spurgte de tilstedeværende medlemmer, om det var i orden at bestyrelsen sendte mail's til medlemmerne i stedet for post, idet dette ville gøre det nemmere for bestyrelsen.

De tilstedeværende medlemmer havde ikke noget imod at modtaget mail i stedet for post, når bare de vidste det, så der kan holdes øje med det.

I forbindelse med årsberetningen blev der talt om de kommende arbejder der skal udføres på ejendommen. Et medlem oplyste, at hun syntes der var alvorlige problemer med fugt mod gården og spurgte om bestyrelsen havde tænkt sig at iværksætte en undersøgelse heraf.

Et medlem tilkendegav, at der var opdaget fugtproblemer til gadesiden i forbindelse med renovering af gården, men ikke til gårdsiden.

Dirigenten henviste yderligere drøftelse til pkt. 6.

Formanden afsluttede sin beretning med tilfredshed over, at det juridiske var på plads med hensyn til bestyrelsen - hun syntes selv, at de var kommet rigtig godt i gang, og så frem til at gå videre med projekterne på ejendommen.

Hans Jørgen Poulsen aflagde beretning om gårdlauget "Købkes Gård".

Det seneste referat fra Gårdlauget vedlægges som **bilag 2**.

Hans Jørgen Poulsen spurgte om der var nogle af de tilstedeværende der havde tid til overs til eventuelt at deltage i nogle af møderne og repræsentere Sortedamshus i relation til Gårdlauget.

Formanden udtalte, at hun for sit eget vedkommende, ville vælge at bruge sin tid på bestyrelsesopgaver.

Cartsten Kaag efterlyste et mere konstruktivt miljø i foreningen.

Han vil ligesom formanden koncentrere sig om bestyrelsesarbejdet og ikke uvæsentlige ting, der ikke gavner foreningen.

Carsten Kaag havde i øvrigt følgende kommentarer:

"Man får aldrig en god bestyrelse, hvis man ikke får en god tone



- en god tone kræver ikke andet, end at man gør sig umage".

"Vi taler mere om processer og paragraffer og personer, end vi taler om vores hus. Det er sørgeligt og sigende".

*"Det er gavnligt og nyttigt at have en kritisk holdning.
Det er skidt og skadeligt at have en kritisk attitude.
Her i huset har vi langt mere af det sidste, end det første".*

"88 % af de mail jeg har fået de sidste 1½ år fra folk i denne ejendom - de er negative. Negative i tonen - kritiske i sin vinkel - utilfreds i sin holdning".

Formanden tilkendegav at det både er godt og skidt, at der nu eksisterer en mailliste til alle i Sortedamshus. Hun var af den opfattelse, at brug af e-mail til alle medlemmer som indeholder oplysninger om navngivne personer ikke er nogen god idé. Mail til foreningens medlemmer skal være af sober karakter.

Et medlem oplyste, at der på nettet eksisterer en form for dokument om forslag til hvordan man bruger e-mail som kan danne grundlag for en e-mail politik i Sortedamshus.

Et medlem spurgte om der skal rettes henvendelse til bestyrelsen omkring småting der skal laves på ejendommen, f.eks. en dør der ikke smækker. Bestyrelsen oplyste, at der i første omgang skal rettes henvendelse til bestyrelsen. Et medlem foreslog, at der kunne opsættes en postkasse eller lignende til bl.a. småting, der skal laves på ejendommen. Det blev aftalt, at bestyrelsen skriver en vejledning, som skal ligge på hjemmesiden

Gudrun Lund meddelte, at hun gerne vil påtage sig at varetage kontakten med Gårdlauget.

Ad pkt. 3:

Forelæggelse til godkendelse af regnskab med revisorpåtegning.

Dirigenten gennemgik regnskabet og oplyste, at der i indkaldelsen fejlagtig stod et overskud for året kr.167.212 i henhold til vedlagte årsregnskab var det korrekte overskud for 2008 beløbene sig til kr. 145.003. Denne fejl berørte ligeledes mellemregning med medlemmerne som således ikke var på kr. 28.604 men på kr. 50.813 til foreningen.

Efter gennemgang af resultatopgørelse samt balancen på kr. 876.746 blev årsregnskab enstemmigt godkendt.



Ad pkt. 4:

Forslag fra medlemmer.

Der var ikke modtaget nogen forslag.

Ad pkt. 5:

Bestyrelsens fremlæggelse og vedtagelse af vedligeholdelsesplan.

Formanden meddelte, at det var bestyrelsen agt, at følge op på sidste års generalforsamlingsbeslutning med hensyn til undersøgelse af problemet med sætningsskader og fugt i kælder. Det er meningen at der skal gøres noget ved ejendommens fugtproblemer. Bestyrelsen vil forberede- og eventuelt sætte noget i gang.

Flere medlemmer udtalte, at de nødvendige ting selvfølgelig skal laves, men havde samtidigt et stort ønske om, at der blev sparet op til kommende arbejder således, at man ikke pludselig får en stor engangsudgift, og at de ting der kan vente, først bliver udført når foreningen har råd til det. Lige nu er der mange medlemmer der stadig "slikker sårene" efter det sidste projekt.

Et medlem så vigtigheden i at få kigget på omfanget af det der skal laves på ejendommen - hvor meget det haster, og hvad det koster.

Formanden oplyste, at bestyrelsen vil undersøge hvor meget det haster, hvad opgaven koster og til næste år vide mere om, hvad der er råd til at sætte i gang. Foreningens økonomi fungerer sådan, at overskud på driften overføres til genopretningskontoen. Det vil sige at hvis vi kan holde lidt igen med de løbende udgifter, kan der hurtigere spares op til større renoveringsprojekter. Det omvendte sker, hvis der viser sig uforudsete, nødvendige udgifter til vedligehold i løbet af året, der fører til at posten til vedligeholdelse på budgettet overskrides. Så tages pengene fra genopretningskontoen, med mindre man beslutter at foretage en ekstraopkrævning.

Et medlem oplyste, at han havde deltaget i nogle af de byggemøder, der havde været afholdt i forbindelse med det nyligt overståede projekt. Han mente, at bestyrelse kunne gøre brug af de udkast fra Wormslev ingeniørfirma, der havde været udarbejdet til projektet.

Ad pkt. 6

Frelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.

Dirigenten oplyste, at posten forbrugsafgifter (vand) er budgetteret meget lavt i 2009. Dette skyldes, at foreningen har fået sat vandmålere på i slutning af 2008, og som følge deraf skal der udarbejdes vandregnskab for den enkelte ejer.

I budgettet er der lagt op til et overskud på kr. 74.000



UDKAST TIL BUDGET	Budget	Budget	Foreløbigt budget
Note	2008	2009	2010
1 Vicevært / renholdelse og gårdlau	140.000	165.000	170.000
2 Forbrugsafgifter	100.000	26.000	28.000
3 Forsikringer m. v.	25.000	28.000	29.000
4 Vedligeholdelse	80.000	120.000	140.000
Renovering og ombygning	-	-	-
5 Administration	55.000	70.000	72.000
Total omkostninger	400.000	409.000	439.000
Reserve/genopretningskonto	204.184	300.000	300.000
Renteindtægter	-	(8.000)	(8.000)
A/conto opkrævet fællesydelse	(800.000)	(775.000)	(803.000)
	<u>(195.816)</u>	<u>(74.000)</u>	<u>(72.000)</u>
Periodens fælles driftsudgifter	604.184	701.000	731.000

Formanden meddelte, at der af sidste års renoveringsprojekt (faldstammer og vandvær) stadig manglede at blive finansieret kr. 413.827. Bestyrelsen foreslog at dette beløb blev dækket med kr. 213.827 af genopretningskontoen, og at der blev opkrævet kr. 100.000 hos medlemmerne pr. 1. august 2009 og kr. 100.000 pr. 1. oktober 2009, efter fordelingstal.

Herudover opkræves i 2. halvår 2009 yderligere kr. 101.000, jfr. budgettet for 2009 som en konsekvens af, at det på den ordinære generalforsamling i 2008 blev besluttet at hæve de årlige indbetalinger til genopretningskontoen fra kr. 200.000 til kr. 300.000. Dette blev ved en fejl ikke effektueret pr. 1.1.2009.

Ad pkt. 7

Fremlæggelse af foreløbigt budget for 2010 til orientering.

Dirigenten gennemgik budgettet for 2010, idet han påpegede, at der ikke kunne stemmes om tallene, og at kolonnen kun har en orienterende status, men at bestyrelsen havde en forventning om, at tallene ser sådan ud til maj næste år.



Dirigenten nævnte, at bestyrelsen ifølge vedtægterne ikke har mandat til at forhøje opkrævningerne flere år frem.

Ad pkt. 8

Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Den siddende bestyrelse blev genvalgt.

Ad pkt. 9

Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen.

Svend Deth blev genvalgt og
Ulla Godtfredsen blev valgt.

Ad pkt. 10

Valg af statsautoriseret revisor.

Bestyrelsen ønskede ny revisor. Det regnskab der var udarbejdet i år var desværre behæftet med så mange fejl at bestyrelsen, i samråd med administrationen, mente det var en god idé, at indhente nogle tilbud fra andre revisorer. Administrationen indhenter tilbuddene.

Ad pkt. 11

Eventuelt.

Dirigenten gennemgik en mail der er modtaget af Hanne Christensen. Mailen er modtaget hos administrationen den 27. marts 2009, Hanne Christensen har efterfølgende gjort gældende at den var fremsendt til bestyrelsen allerede i februar måned. Hverken e-mail eller henvendelse blev opfattet som et forslag til årets ordinære generalforsamling, e-mail m.m. blev kort læst op af dirigenten, da forsamlingen i forvejen var bekendt med indholdet var der ikke nogen kommentarer til indholdet.

Bestyrelsen

Dirigent