

J.nr. 691000
vo/fab/lo/rs

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

År 2010, den 25. maj, afholdtes ordinær generalforsamling i "Ejerforeningen Sortedamshus, matr.nr. 2388 og 2441 af Udenbys Klædebo Kvarter" i Nazaret Kirkes krypt, Ryesgade 105B, 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 Erik Munk, Statsautoriseret Revisionselskab udarbejdede årsregnskab for 2009 vedlægges. Årets overskud kr. 136.921 er overført til mellemregning med medlemmerne, som herefter udgør kr. 86.112.
4. Forslag fra medlemmer.
 - a. Der er modtaget forslag fra Gunilla Öberg, Sortedams Dossering 65B, 1. og Diederik Postmann, Helgesensgade 1, 2.th.
Forslaget omhandler indretning af nye kælderrum.
Forslag samt oversigtplan af kælder og loft vedlægges som **bilag 1**.
 - b. Der er modtaget forslag fra John Svenningsen, Helgesensgade 1, 1.tv.
Forslaget omhandler udsendelse af bestyrelsesreferater og regnskabsinformation.
Forslaget vedlægges som **bilag 2**.
 - c. Der er modtaget forslag fra Bente Juul Svenningsen og John Svenningsen, Helgesensgade 1, 1.tv., Else Relster, Helgesensgade 1, 1.th., Anne-Marie Rolev, og Diederik Postmann, Helgesensgade 1, 2.th.
Forslaget omhandler plan for vedligeholdelse og renovering af ejendommen Sortedamshus.
Forslaget vedlægges som **bilag 3**.
 - d. Forslag fra John Svenningsen, Helgesensgade 1, 1.tv. til ændring af fordelingstal for lejlighederne, Helgesensgade 1.

Der henvises til foreningens vedtægter, dateret 10. april 2001, para 5, som fastlægger foreningens fordelingsstal. Se foreningens hjemmeside: www.sortedamshus.dk.

Ved gennemgang af fordelingstallene for Helgesensgade 1, fremgår det at lejlighederne nr. 2, 3 og 7 med et m² tal på hhv 101, 106 og 108 m² har et højere fordelingstal end lejlighederne i opgangen med et areal på hhv. 127, 134 og 138 m².

Et højere fordelingstal betyder et højere bidrag til fællesudgifterne og større bidrag til de ekstraordinære arbejder som f.eks. renovering af faldrørene og vandrørene i ejendommen.

Det er oplyst at fejlen i sin tid skyldes at opmåleren ikke har taget hensyn til at opgangen mellem stuen og 1.sal drejer 180 gr. Set fra gaden er de lejligheder fra 1. sal og opad som ligger til højre, beliggende til venstre i opgangen, og omvendt for nabolejlighederne.



Det foreslås at generalforsamlingen ændrer på fordelingstallene for lejlighederne i Helgesensgade 1 således at de afspejler lejlighedernes størrelse. Der henvises til beregninger af de nye fordelingstal, som vedlægges som **bilag 4**.

Forslaget berører ikke de øvrige lejligheder, kælder- og loftarealer i Ejerforeningen.

- e. Der er modtaget forslag fra Hanne Christensen, Helgesensgade 1, 4.tv.:
Bestyrelsen og administrator bedes på generalforsamlingen maj d.å. forholde sig begrundet til, og flertallet skal træffe nye beslutninger om nedennævnte forhold:

Fysisk og retlig lovliggørelse af lofter og kældre, specielt loftet, matr.nr. 2441, herunder retablere åben mellemgang mellem bitrapperne og tørreloft og placere mig i mit gamle loftrum, for bestyrelsen og administratorens egen regning, herunder aflysning af de ulovlige tinglysninger, alternativt ligestille mig med Borrits/Schou

Vedtægtsændringerne af 2001 og deklaration af 3/10-01 på loftet af matr.nr. 2441 er ulovligt sendt til tinglysning uden mit samtykke, hvorfor bestyrelsen og administrator for egen regning skal lovliggøre forholdet, alternativt oprette og på alle lejligheder lade tinglyse en allonge, hvoraf det fremgår, at jeg og fremtidige ejere af ejerlejlighed nr. 9 ejer loftet, matr.nr. 2441, anpartsvist med fordelingstallet 4,01, og erstatte vedtægtsændringen i § 14-15 med fristen i den oprindelige vedtægt. Eller foranledige vedtægtsændringerne 2001 og deklaration af 3/10-01 aflyst i det hele.

Byggetilladelse af 22/3 og 7/8 2002 og af 16/3-09 til tagterrasse på matr.nr. 2441's loft, og generalforsamlingsprotokol af 29/5-01, 21/8-07, 29/5-08 og 19/2-09, skal tilsidesættes som ugyldige, eller som uforbindende for mig, da jeg protesterede og mit samtykke er nødvendigt.

Bestyrelsen, flertallet og administrator har krænkert både min særejendom og individualretten til arealer, der vedrører såvel fælles- som særejendom, hvorfor byggetilladelserne og vedtægtsændringerne 2001 er uforbindende for mig.

Borrits/Schous ejerråden over loftet matr.nr. 2441 tilsidesættes og 0-ejere fjernes fra vedtægten af 2001.

Fordelingstallet 0,78 for loftet tilsidesættes som ugyldigt, det udsletter min ret, og jeg protesterede.

Bestyrelsen og administrator skal undersøge og orientere om konsekvensen af ejerlejlighedslovens præceptive bestemmelse i § 2, stk. 3, og lighedsprincippet, og er loven overtrådt, skal bestyrelsen og administrator for egen regning sørge for retlig og faktisk lovliggørelse af loftet, matr.nr., samt tilbagebetale foreningen købesummer betalt til Deth/TFF for fællesarealer med fordelingstallet 0, da der er handlet i vanhjemmel.

Flertallet og bestyrelsen handler for egen regning og risiko ved ugyldige beslutninger.

Inhabile stemmer skal tilsidesættes: disse er Borrits/Schou, TFF/Deth, Packness/Iannone, Moll/Elsborg, jf. deres ulovlige begunstigelser og råden som bestyrelsesmedlemmer for egen vinding og i åbentlyst misforhold til min ret. Aftalelovens § 36 skal også vurderes begrundet, ligesom Dets dominand, jf. ejerll. § 2, stk. 4.

Byggeriets forstadier i 2000-2001, iværksat culpøst uden byggetilladelse og trods protest, er forsømt drøftet på en generalforsamling – disse indgreb skal påtales og erklæres ugyldige og må ikke danne grundlag for flere krænkelse af min ret, hvorfor jeg ikke bindes af flertallets accept af denne råden.

Administrator skal med kopi til mig rådgive flertallet og bestyrelsen om, hvorfor loftkøbers råden over loftet og ovennævnte byggetilladelse binder mig og i generalforsamlingsprotokollen d.å. forholde sig begrundet til ovennævnte spørgsmål.

Flertallet skal, hvis de er i tvivl om min ret, udtage stævning mod mig til anerkendelse af loftkøbers råden over loftet matr.nr. 2441 og anden råden over fællesarealer med fordelingstallet 0 og Moll/Elsborgs råden over kælder nr. 13, matr.nr. 2441.

Min entredør, smadret af Borrits/Schou, skal foreningen betale, da den ansvarspådragende gav ulovlig decharge og nægtede beskyttelse. Det samme gælder min cykel og mit dørskilt, der stjæles jævnlige af nogen fra ejendommen.

Enhver disposition over loftet i strid med min ret er i strid med præceptiv lov.

Forslaget i hele sin ordlyd er vedlagt som **bilag 5**.

4. **Bestyrelsens fremlæggelse og vedtagelse af vedligeholdelsesplan.**
5. **Fremlæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.**
Budgettet for 2010 er vedlagt regnskabet og forudsætter uændret a conto fællesydelse.
6. **Fremlæggelse af foreløbigt budget for 2011 til orientering.**
Foreløbigt budget for 2011 vedlægges.
7. **Valg af medlemmer til bestyrelsen.**
Der skal vælges 3 medlemmer til bestyrelsen.
Bestyrelsen udgøres af:
Pernille Moll
Jane Juncker
Carsten Kaag



8. Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen.

Suppleanter udgøres af:

Svend Deth

Ulla Godtfredsen

9. Valg af statsautoriseret revisor.

Statsautoriseret revisor Erik Munk modtager genvalg.

10. Eventuelt.

ooOoo

Ejendomsadministrationen var repræsenteret ved advokat Vagn Ohlsen, administrationschef Michael Suhr Fabrin samt ejendomsadministratorer Lene Olsen og Rikke Skyttergaard.

Til stede var følgende lejligheder:

	Fordelingstal:
01 Ambrogio Iannone	5,60
02 Gudrun Lund	6,07
03 Peter Elsborg og Pernille Moll	6,07
04 Jane Juncker Jensen	6,07
05 Hans J. Poulsen	6,07
06 Ulla Godtfredsen	5,10
07 Gunilla Öberg v/ fuldmagt til Svend Deth	5,50
09 Dorrit Knudsen v/ fuldmagt til Gudrun Lund	5,50
10 Carsten Kaag	5,50
11 Hans Peter Svendler Nielsen	4,04
12 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt til Svend Deth	4,21
13 John Svenningsen	4,30
14 Else Relster v/ fuldmagt til John Svenningsen	4,27
15 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt til Svend Deth	4,01
16 Anne-Marie Rolev v/ fuldmagt til John Svenningsen	4,27
17 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt til Svend Deth	4,30
20 Lene Borrits & Geert Schou	4,27
21 Peter Elsborg	1,07
24 Geert Schou & Lene Borrits	<u>0,78</u>
	82,99

Idet W.M. Tofte Family Foundation efter advokat Vagn Ohlsens opfattelse ikke har stemmeret, var der således fremmødt 70,47 stemmeberettigede ud af 88,26 i fordelingstal. Repræsentanterne for W.M. Tofte Family Foundation erklærede sig uenige, idet Svend Deth mener, at fonden er stemmeberettiget for 2 af de 3 lejligheder.

ooOoo



Dagsordenen blev gennemgået som følger:

Ad pkt. 1:

Valg af dirigent:

Formand Pernille Moll bød velkommen og gav ordet til Vagn Ohlsen, som tilbød at være dirigent på generalforsamlingen. Vagn Ohlsen valgtes enstemmigt.

Dirigenten konstaterede med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt samt beslutningsdygtig.

Dirigenten bemærkede, at bestyrelsen ønskede generalforsamlingen gennemført i en anden rækkefølge end rækkefølgen i indkaldelsen. I forlængelse af dette spurgte han, om der var nogen bemærkninger hertil. Da ingen af de tilstedeværende havde nogen bemærkninger, blev en ny rækkefølge vedtaget.

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**.

Carsten Kaag fik herefter ordet og fremlagde en kort beretning om selve bestyrelsesarbejdet og samarbejdet mellem bestyrelsen og resten af foreningens medlemmer. Beretningen vedlægges referatet som **bilag 2**.

Pernille Moll fortalte, at Gudrun Lund var blevet medlem af gårdlaugets bestyrelse, hvorfor hun som den sidste aflagde beretning om gårdlauget. Gudrun Lund orienterede om, at gårdlauget havde bemærket, at der ofte var overfyldte skraldespande. Man burde være mere opmærksom på dette problem, da det ikke var hensigtsmæssigt, at der stod skraldeposer på jorden. Hvis dette var nødvendigt på grund af pladsmangel, blev der anmodet om, at poserne var tæt lukket. Gudrun Lund fortalte, at gårdlauget havde planer om at holde et loppemarked, hvor alle kunne deltage. Der var desuden opsat ny tørresnor, og havemøblerne var blevet rengjorte. Oplyste videre, at man i gårdlauget var klar over, at der var problemer med lågen i sydgården. Gudrun Lund ville tage sig af dette.

Geert Schou fortalte forhistorien bag lågen mellem Sortedam Dossering 63 og Sortedam Dossering 65. Det var besluttet af kommunen i forbindelse med etableringen af gårdanlægget, bl.a. for at undgå gennemkørende cykler. GS bad om at få afklaret, om gårdlauget må sætte cykelstativer op på gaden foran ejendommen.

John Svenningsen stillede spørgsmål til elregningen fra altanprojektet. Idet ejerforeningen i en periode havde betalt for den fulde elregning, mente han, at altanejerne ud over elregningen skulle betale et beløb svarende til de renter, der må være påløbet siden altanprojektet. I forbindelse med at bestyrelsen er ved at overveje nyt rengøringssselskab, bemærkede han, at han



ikke ville anbefale Jeudan, idet de, efter hans mening, ikke kunne leve op til de forventninger, man havde i ejerforeningen, og at de i øvrigt ifølge hans oplysninger ikke accepterer så små ejendomme. Endvidere påpegede John Svenningsen, at det ikke var synligt, jf. referaterne af bestyrelsesmøderne, at bestyrelsen på noget tidspunkt havde drøftet ejerforeningens regnskab. Idet det er bestyrelsens ansvar at drive en forsvarlig ejerforening, ønskede han, at det blev synliggjort, at man også drøftede ejerforeningens regnskab på bestyrelsesmøderne.

Pernille Moll bemærkede til John Svenningsen, at der kun ville være tale om et meget lille beløb i renter, som altanejerne skulle betale til ejerforeningen. Derfor anså hun det som irrelevant. John Svenningsen var dog uenig i dette, idet han mente, at Pernille Moll var inhabil, da hun også var en af altanejerne.

Pernille Moll forklarede til John Svenningsen, at man i bestyrelsen havde kontakt med flere potentielle rengøringselskaber. Man havde dog ikke på nuværende tidspunkt direkte fravalgt Jeudan. Bestyrelsen var ligeledes meget bevidst om ejerforeningens økonomi, hvorfor denne naturligvis bliver drøftet på bestyrelsesmøderne. John Svenningsen fastholdte dog sit synspunkt, at regnskaberne ikke var blevet tilstrækkelig drøftet på bestyrelsesmøderne.

Bestyrelsens beretning blev herefter sat til afstemning. Beretningen blev godkendt af de tilstedeværende med undtagelse af John Svenningsen.

Ad pkt. 3:

Forelæggelse til godkendelse af regnskab med revisorpåtegning.

Dirigenten gav ordet til Michael Fabrin, som gennemgik regnskabet og oplyste, at det korrekte overskud for 2009 er kr.153.461. I bilaget til indkaldelsen stod der fejlagtigt et overskud for året kr.136.921. Dette indebar, at mellemregning med medlemmerne ikke var på kr. 86.112, men på kr. 102.648 til medlemmerne.

Overskuddet foreslås af bestyrelsen overført til grundfonden.

Efter gennemgang af resultatopgørelse samt balancen på kr. 782.159 blev årsregnskabet enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 4:

Bestyrelsens fremlæggelse og vedtagelse af vedligeholdelsesplan.

Pernille Moll redegjorde for bestyrelsens planer vedrørende vedligeholdelse. Først og fremmest ville bestyrelsen prioritere at tage fat i problemet med den nyligt opdagede svampeskade i tagetagen over Helgesensgade. Man havde endnu ikke et overblik over skadens omfang, men Geert Schou kunne orientere om, at der havde været tilkaldt en biolog, som havde været ude og tage prøver 3 gange. Man forventede derfor at få en afklaring indenfor en overskuelig tid.



Pernille Moll kunne oplyse, at foreningen havde fået lavet en Energimærkningsrapport, som gav anledning til mindre forbedringer. Man ville blandt andet se på rørene i kælderen. Denne rapport skulle opfylde lovkravet i tilfælde af videresalg af enkelte lejligheder.

Ulla Godtfredsen forklarede, at der var lavet en fugtundersøgelse af kælderen, hvor der var taget udgangspunkt i den gamle vedligeholdelsesrapport. Den nye rapport viste et resultat, der ikke var så slemt som frygtet, og udbedringsomkostningerne var også estimeret lavere. Ingeniøren mener, at genoppudsning mod gårdsiden er det mest hastende, og at resten kan udbedres inden for en årrække. Man var i bestyrelsen naturligvis opmærksom på, at den løbende vedligeholdelse skal overholdes, så man undgår forsømmelser og dermed også unødvendige udgifter.

John Svenningsen gjorde opmærksom på, at der i den gamle vedligeholdelsesrapport var noteret problemer med varmen i kælderarealerne. Den virker ikke, hvilket skyldtes, at skydeventilerne sidder fast. Han anbefalede, at alle skydeventilerne blev udskiftet. John Svenningsen stillede spørgsmål til den nye rapport, idet det for ham virkede besynderligt, at udbedringsomkostningerne var noget lavere. Ulla Godtfredsen forklarede, at den nye rapport var lavet af et mindre firma, som var mere konkurrencedygtig med priserne.

Ambrogio Iannone påpegede, at der tidligere havde været problemer med fugt i ejendommen.

Geert Schou orienterede om, at der i 1994-95 var blevet lagt nyt dræn ud i gården.

Hans Peter Svendler Nielsen mente, at det var væsentligt at få kontrolleret hele ejendommen for svamp, idet det kunne være direkte sundhedsskadeligt. Man bør ligeledes undersøge, om der kunne gøres brug af ejendommens svampforsikring og i den forbindelse finde ud, hvad en eventuel selvrisiko beløber sig til.

John Svenningsen mente, at området, der var angrebet af svamp, ejes af Geert Schou, og spurgte i den anledning om forsikringen så dækkede. Vagn Ohlsen svarede, at svampen er konstateret i ejendommens bestanddele, og at det i sådanne tilfælde er ejendommens forsikring, der skal dække.

Vagn Ohlsen kunne dog ikke garantere, at alle udgifter dækkes. Hvis nogen skal gøres ansvarlig, skal dette bevises.

John Svenningsen gjorde endvidere bestyrelsen opmærksom på, at der er råd i vinduerne på hovedtrappen i Helgesensgade og foreslog bestyrelsen at skrive ned, hvad de havde af planer om de kommende vedligeholdelsesarbejder.

Pernille Moll oplyste, at det var bestyrelsens agt at prioritere nedenstående arbejder først, afhængig af svampeskaden.



Svampeskadeundersøgelse	ca. kr. 25.000
Genoppudsning af gården	ca. kr. 130.000
Brønde fra nedløbsrør m.v.	ca. kr. 50.000
Isolering af varmerør i kælder	ca. kr. 40.000

Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til at bruge ca. kr. 250.000 til de nævnte projekter.

Efter drøftelse blandt de tilstedeværende om vigtigheden af de enkelte arbejder samt i hvilken rækkefølge, de skal laves, blev det enstemmigt vedtaget at bemyndige bestyrelsen til at bruge ca. kr. 250.000 til de omtalte arbejder, forudsat der ikke viser sig væsentlige følgeudgifter af svampeangrebet i tagetagen.

Ad pkt. 5:

Fremlægelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.

Dirigenten fremlagde nu budgettet for 2010, som blev enstemmigt vedtaget af de tilstedeværende. Referenten har efterfølgende indsat vedligeholdelsesomkostninger jf. ovenstående pkt. 4.

BUDGET 2010	Budget 2010	Budget 2011
Indtægter		
Fællesydelse	775.000	775.000
Indtægter i alt	775.000	775.000
Udgifter		
Renholdelse	175.000	173.000
Københavns Kommune	12.000	12.000
Forbrugsafgifter	18.000	19.000
Forsikringer og kontingenter	35.000	36.500
Vedligeholdelse	60.000	70.000
Vedligeholdelsesplan jf. pkt. 4	250.000	0
Reserve genopretningskonto	300.000	300.000
Administrations honorar	72.000	73.000
Omkostninger i alt	922.000	683.500
Renteindtægter	0	0
	922.000	683.500
Årets resultat	-147.000	91.500



Ad pkt. 6:

Fremlæggelse af foreløbigt budget for 2011 til orientering.

Dirigenten fremlagde herefter foreningens foreløbige budget for 2011, som ligeledes blev enstemmigt vedtaget blandt de tilstedeværende.

Ad pkt. 7:

Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsen modtog genvalg.

Da der ikke var andre kandidater, blev den siddende bestyrelse genvalgt enstemmigt.

Ad pkt. 8:

Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen.

Svend Deth og Ulla Godtfredsen blev genvalgt enstemmigt.

Ad pkt. 9:

Valg af statsautoriseret revisor.

Erik Munk statsautoriserede revisorer genvalgte enstemmigt.

Ad pkt. 10:

Forslag fra medlemmer.

Forslag A.

Der er modtaget forslag fra Gunilla Ôberg, Sortedams Dossering 65B, 1. og Diederik Postmann, Helgesensgade 1, 2.th.

Forslaget omhandler indretning af nye kælderrum.

Forslag samt oversigtplan af kælder og loft vedlægges som bilag 1. (i indkaldelsen)

Pernille Moll oplyste, at bestyrelsen havde foretaget en høring blandt medlemmerne som viste, at der var fire, der savnede kælderrum. Ingen beboere savnede et loftsrumsrum.

Bestyrelsen havde et ændringsforslag til omlægning af kælderrum således, at rummene 3, 4, og 7 markeret på det udsendte bilag laves til fire rum i stedet for tre.

John Svenningsen forsvarede forslagsstillernes anmodning om, at rummene 3 og 4 blev lavet til ét stort rum.

Ambrogio Iannone foreslog, at man slog rummene 3 og 4 sammen til et mindre rum og bibeholdt de tre rum, der er. Mente i øvrigt at der skal laves klare retningslinier bl.a. vedrørende opsigelsesvarsler for samtlige kælder- og loftsrumsrum.

Der var nu drøftelse om, hvorvidt der skal laves opsigelsesvarsler, og om der skal være 3 eller 6 måneders opsigelsesvarsel. Det blev besluttet, at de nye kælderrum udlånes til beboere midlertidigt med 6-12 måneders opsigelse.

Dirigenten oplyste, at det er bestyrelsens kompetence at etablere og fordele rummene.

John Svenningsen spurgte, hvem der har sat låse på de disponible rum, og til status for Geert Schou's loftsrumsrum. Dirigenten svarede, at Geert Schou har skøde på sit loftsrumsrum.



Dirigenten opfordrede bestyrelsen til at lave en plan over kælderen og til eventuelt at lave en skrivelse vedrørende de disponible rum, hvor der er lås på. Hvis låsene skal brydes op, skal der i god tid forinden varsles omkring dette overfor samtlige ejere.

Da forslagsstillerne ikke var til stede på generalforsamlingen, blev fuldmagtshaveren spurgt, om han var indstillet på, at forslaget blev trukket. Dette var han enig i. Forslaget blev derfor trukket.

Forslag B.

Der er modtaget forslag fra John Svenningsen, Helgesensgade 1, 1.tv.

Forslaget omhandler udsendelse af bestyrelsesreferater og regnskabsinformation.

*Forslaget vedlægges som **bilag 2.** (i indkaldelsen)*

Bestyrelsen oplyste, at denne var imødekommende overfor forslaget.

Der var nu drøftelse om, hvordan man bedst kunne imødekomme forslaget.

Bla. blev Geert Schou spurgt, om der kan laves en hjemmeside, hvor de ønskede oplysninger kan lægges ind. Dette kræver et password på hvert enkelt dokument og var rimelig omstændeligt. I øvrigt vil han ikke kunne stå inde for sikkerheden for, at eventuelle udefrakommende ikke ville kunne læse noget, der egentlig kun er bestemt for foreningens medlemmer.

Dirigenten gjorde generalforsamlingen opmærksom på, at administrationen ikke kan håndtere at sende dokumenter, saldobalancer m.m. ud til samtlige medlemmer. Disse sendes til formanden, og formanden eller bestyrelsen må herefter træffe beslutning om, hvordan det formidles videre til medlemmerne.

Svend Deth opfordrede bestyrelsen til kun at udsende til de medlemmer, der var interesseret i at få materialet.

Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

Forslag C.

Der er modtaget forslag fra Bente Juul Svenningsen og John Svenningsen, Helgesensgade 1, 1.tv., Else Relster, Helgesensgade 1, 1.th., Anne-Marie Rolev, og Diederik Postmann, Helgesensgade 1, 2.th.

Forslaget omhandler plan for vedligeholdelse og renovering af ejendommen Sortedamshus.

*Forslaget vedlægges som **bilag 3.** (i indkaldelsen)*

Ulla Godtfredsen tilkendegav, at bestyrelsen til dels imødekommer forslaget. Bestyrelsen er helt enig i ånden i forslaget, men vil gerne nøjes med at planlægge 2-3 år frem i tiden. Der kan pludselig ske noget uventet - se blot på svampeskaden. Bestyrelsen bestræber sig på at planlægge langsigtet, men vil gerne lave vedligeholdelsesplaner efter behov, idet det er meget svært at planlægge 5 år ud i fremtiden.

John Svenningsen begrundede forslaget med, at der var mange ældre medlemmer, der var nervøse for store ekstra opkrævninger.

Der var nu en del drøftelser om forslaget.

Hans Jørgen Poulsen spurgte, hvorfor man ikke holdt sig til den oprindelige vedligeholdelsesplan.



Carsten Kaag mente, at man også bør se på de kortere fremtidsplaner.

Forslaget blev herefter sat til afstemning. På nær John Svenningsen og Geert Schou var samtlige de tilstedeværende imod forslaget.

Forslaget faldt.

Forslag D.

Forslag fra John Svenningsen, Helgesensgade 1, 1.tv. til ændring af fordelingstal for lejlighederne, Helgesensgade 1.

Der henvises til foreningens vedtægter, dateret 10. april 2001, paragraf 5, som fastlægger foreningens fordelingstal. Se foreningens hjemmeside: www.sortedamshus.dk.

Ved gennemgang af fordelingstallene for Helgesensgade 1, fremgår det, at lejlighederne nr. 2, 3 og 7 med et m² tal på hhv 101, 106 og 108 m² har et højere fordelingstal end lejlighederne i opgangen med et areal på hhv. 127, 134 og 138 m².

Et højere fordelingstal betyder et højere bidrag til fællesudgifterne og større bidrag til de ekstraordinære arbejder som f.eks. renovering af faldtrørene og vandtrørene i ejendommen.

Det er oplyst, at fejlen i sin tid skyldtes, at opmåleren ikke har taget hensyn til at opgangen mellem stuen og 1.sal drejer 180 gr. Set fra gaden er de lejligheder fra 1. sal og opad som ligger til højre, beliggende til venstre i opgangen, og omvendt for nabolejlighederne.

Det foreslås, at generalforsamlingen ændrer på fordelingstallene for lejlighederne i Helgesensgade 1 således, at de afspejler lejlighedernes størrelse. Der henvises til beregninger af de nye fordelingstal, som vedlægges som bilag 4. (i indkaldelsen)

Forslaget berører ikke de øvrige lejligheder, kælder- og loftarealer i Ejerforeningen.

Dirigenten oplyste, at ændring af fordelingstal altid kræver alle medlemmers tilstedeværelse, idet der skal være 100 % enstemmighed.

Forslaget kunne ikke gå til afstemning, da ikke alle var fremmødt på generalforsamlingen. Forslaget bortfaldt herefter.

John Svenningsen spurgte, om der kan afholdes en ekstraordinær generalforsamling om forslaget, hvis han kan få alle medlemmer til at møde op. Dette bekræftede dirigenten.

Pernille Moll spurgte, hvem der skulle afholde udgifterne ved en sådan ekstraordinær generalforsamling. Dirigenten svarede, at ejerforeningen skulle betale. Formanden var af den opfattelse, at der i så fald skal foreligge en tilkendegivelse af, hvad de enkelte medlemmer vil stemme til forslaget, inden man indkalder til en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag E.

Der er modtaget forslag fra Hanne Christensen, Helgesensgade 1, 4.tv.:

Bestyrelsen og administrator bedes på generalforsamlingen maj d.å. forholde sig begrundet til, og flertallet skal træffe nye beslutninger om nedennævnte forhold:

Fysisk og retlig lovliggørelse af lofter og kældre, specielt loftet, matr.nr. 2441, herunder retablere åben mellemgang mellem bitrapperne og tørreloft og placere mig i mit gamle loftrum, for bestyrelsen og administrators egen regning, herunder aflysning af de ulovlige tinglysninger, alternativt ligestille mig med Borrits/Schou Vedtægtsændringerne af 2001 og deklaration af 3/10-01 på loftet af matr.nr. 2441 er ulovligt sendt til tinglysning uden mit samtykke, hvorfor bestyrelsen og administrator for egen regning skal lovliggøre forholdet, alternativt oprette og på alle lejligheder lade tinglyse en allonge, hvoraf det fremgår, at jeg og fremtidige ejere af ejerlejlighed nr. 9 ejer loftet, matr.nr. 2441, anpartsvist med fordelingstallet 4,01, og erstatte vedtægtsændringen i § 14-15 med fristen i den oprindelige vedtægt. Eller foranledige vedtægtsændringerne 2001 og deklaration af 3/10-01 aflyst i det hele.

Byggetilladelse af 22/3 og 7/8 2002 og af 16/3-09 til tagterrace på matr.nr. 2441's loft, og generalforsamlingsprotokol af 29/5-01, 21/8-07, 29/5-08 og 19/2-09, skal tilsidesættes som ugyldige, eller som uforbindende for mig, da jeg protesterede og mit samtykke er nødvendigt.

Bestyrelsen, flertallet og administrator har krænket både min særejendom og individualretten til arealer, der vedrører såvel fælles- som særejendom, hvorfor byggetilladelse og vedtægtsændringerne 2001 er uforbindende for mig.



Borrits/Schous ejerråden over loftet matr.nr. 2441 tilsidesættes og 0-ejere fjernes fra vedtægten af 2001. Fordelingstallet 0,78 for loftet tilsidesættes som ugyldigt, det udsletter min ret, og jeg protesterede. Bestyrelsen og administrator skal undersøge og orientere om konsekvensen af ejerlejlighedslovens præceptive bestemmelse i § 2, stk. 3, og lighedsprincippet, og er loven overtrådt, skal bestyrelsen og administrator for egen regning sørge for retlig og faktisk lovliggørelse af loftet, matr.nr., samt tilbagebetale foreningen købesummer betalt til Deth/TFF for fællesarealer med fordelingstallet 0, da der er handlet i vanhjemmel. Flertallet og bestyrelsen handler for egen regning og risiko ved ugyldige beslutninger. Inhabile stemmer skal tilsidesættes: disse er Borrits/Schou, TFF/Deth, Packness/Iannone, Moll/Elsborg, jf. deres ulovlige begunstigelser og råden som bestyrelsesmedlemmer for egen vinding og i åbentlyst misforhold til min ret. Aftalelovens § 36 skal også vurderes begrundet, ligesom Dets dominand, jf. ejerll. § 2, stk. 4. Byggeriets forstadier i 2000-2001, iværksat culpøst uden byggetilladelse og trods protest, er forsømt drøftet på en generalforsamling – disse indgreb skal påtales og erklæres ugyldige og må ikke danne grundlag for flere krænkelse af min ret, hvorfor jeg ikke bindes af flertallets accept af denne råden. Administrator skal med kopi til mig rådgive flertallet og bestyrelsen om, hvorfor lofikøbers råden over loftet og ovennævnte byggetilladelser binder mig og i generalforsamlingsprotokollen d.å. forholde sig begrundet til ovennævnte spørgsmål. Flertallet skal, hvis de er i tvivl om min ret, udtage stævning mod mig til anerkendelse af lofikøbers råden over loftet matr.nr. 2441 og anden råden over fællesarealer med fordelingstallet 0 og Moll/Elsborgs råden over kælder nr. 13, matr.nr. 2441. Min entredør, smadret af Borrits/Schou, skal foreningen betale, da den ansvarspådragende gav ulovlig decharge og nægtede beskyttelse. Det samme gælder min cykel og mit dørskilt, der stjæles jævnlige af nogen fra ejendommen. Enhver disposition over loftet i strid med min ret er i strid med præceptiv lov. Forslaget i hele sin ordlyd er vedlagt som **bilag 5**. (i indkaldelsen) Dirigenten tilkendegav, at generalforsamlingen ikke kunne tage stilling til forslaget. Forslagsstilleren var ikke til stede på generalforsamlingen, og dirigenten har ikke mulighed for at motivere forslaget yderligere, ligesom hans mening er, at forslaget ikke giver nogen mening.

Med hensyn til forslagets næstsidste afsnit om smadret entredør, skal det til referatet oplyses, at sagen stammer fra 2003 og derfor må betragtes som forældet og ikke kan behandles på generalforsamlingen.

John Svenningsen vil tage Tofte Family Foundation's stemmeret op på en kommende generalforsamling, idet han er af den opfattelse, at der har været stemt til ugunst for Hanne Christensen i flere tilfælde.


Ad pkt. 11:

Eventuelt.

Der var stor tak til bestyrelsen for et godt arbejde i det forløbne år. Da administrator Lene Olsen skal på efterløn i løbet af juni måned, og dermed ikke længere skal fungere som ejerforeningens kontaktperson, lød der en stor tak fra bestyrelsen for et godt samarbejde.

Der var ikke yderligere bemærkninger til punktet eventuelt. Dirigenten takkede herefter for god ro og orden, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.55.

Bestyrelsen

24/6-2010 

29/6-2010 

Dirigent

