



J.nr. 691000 fab/pl/bn

Generalforsamlingsprotokol

for

Ejerforeningen Sortedamshus

År 2011, den 25. maj, afholdtes ordinær generalforsamling i "Ejerforeningen Sortedamshus, matr.nr. 2388 og 2441 af Udenbys Klædebo Kvarter", hos Valdal Advokatfirma, ejendomsadministrationen, 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.
4. Forslag fra medlemmer.
5. Bestyrelsens fremlæggelse og vedtagelse af vedligeholdelsesplan.
6. Fremlæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
7. Fremlæggelse af foreløbigt budget for 2011 til orientering.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af statsautoriseret revisor.
11. Eventuelt.

ooOoo

Ejendomsadministrationen var repræsenteret ved advokat Peter Lindquist, administrationschef Michael Suhr Fabrin samt ejendomsadministrator Bjarne Nissen.



Følgende var til stede eller repræsenteret ved fuldmagt:	Fordelingstal m. stemmeret:
01 Ian Peerles og Karen Jørgensen	5,60
02 Eva Falster og Christian Ulrik Bro Müller	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 <i>v/fuldmagt til Pernille Moll</i>	5,10
09 Dorrit Knudsen	5,50
10 Carsten Kaag	5,50
12 W.M. Tofte Family Foundation - uden stemmeret	4,21
13 John Svenningsen	4,30
14 Else Relster <i>v/fuldmagt til Anne-Marie Rolev</i>	4,27
15 W.M. Tofte Family Foundation - uden stemmeret	4,01
16 Anne-Marie Rolev	4,27
17 W.M. Tofte Family Foundation	4,30
20 Lene Borrits og Geert Schou	4,27
21 Peter Elsborg	1,07
	<u>68,46</u>

W.M. Tofte Family Foundation tillægges i henhold ejerlejlighedsloven § 2, stk. 4 stemmeret for én lejlighed med fordelingstal 4,30, der var således fremmødt 68,46 stemmeberettigede ud af 92,56 mulige stemmefordelingstal.

ooOoo

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

Ad pkt. 1:

Valg af dirigent:

Formand Pernille Moll bød velkommen og foreslog advokat Peter Lindquist som dirigent.

Peter Lindquist valgtes enstemmigt.

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

Dirigenten bemærkede, at pkt. 2 og 5 ville blive behandlet samlet.

Ad pkt. 2 og 5:

Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år – herunder bestyrelsens orientering om gårdlauget "Købkes Gård" – til godkendelse og bestyrelsens fremlæggelse og vedtagelse af vedligeholdelsesplan

Dirigenten overlod ordet til foreningens formand Pernille Moll. Formanden aflagde beretning, som vedlægges referatet.



Med hensyn til gårdlauget "Købkes Gård" var der ikke valgt nogen repræsentant efter Gudrun Lund og formanden foreslog at der blev udpeget en repræsentant uden for bestyrelsens kreds. Der var dog ingen medlemmer, der meldte sig på mødet.

John Svenningsen gjorde opmærksom på økonomisk usikkerhed omkring Alm. Brand Bank og mente, at det kunne være en god ide, at overveje at skifte fra Alm. Brand Forsikring.

John Svenningsen spurgte om der var en beløbsgrænse for hvor meget bestyrelsen kunne disponere, uden at skulle spørge generalforsamlingen.

Michael S. Fabrin svarede, at der ikke var en fast beløbsgrænse, men at kr. 20.000 var en rimeligt beløb at have som udgangspunkt, og det ellers afhang af karakteren af udgiften og i praksis handlede om at bruge sin sunde fornuft. Beløbsgrænsen gælder ikke for nødvendige løbende vedligeholdelsesopgaver, der udføres efter behov inden for budgettets rammer.

Mht. vedligeholdelsesplan informerede bestyrelsen om, at det efter råd fra ingeniør Bjarne Skjoldager i første omgang er svampesagen, der prioriteres, og dernæst fugtsikring i kælderen. Hvis svampeskaderne bliver udbredt i løbet af sommeren, kan det blive relevant at indhente tilbud på fugtsikring til efteråret. I så fald vil beslutningen om at igangsætte arbejdet skulle godkendes på en ekstraordinær generalforsamling.

Generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

Ad pkt. 3:

Forelæggelse til godkendelse af regnskab med revisorpåtegning.

Dirigenten gav ordet til Michael S. Fabrin, som gennemgik regnskabet der udviste et overskud på kr. 41.552. Overskuddet overføres til grundfonden.

John Svenningsen havde stillet spørgsmål om hvor man havde indtægtsført de ca. kr. 5.000, som skulle betales for elforbrug på de seks altaner. Indtægten - kr. 4.320 - er indtægtsført under 'Forbrugsafgifter - elektricitet.'

Flere medlemmer stillede spørgsmål til en restancepost på regnskabet. Michael Suhr Fabrin svarede, at ejendommen fortsat har sikkerhed for at få dækket restancen, men hvis restancen stiger yderligere, kan det blive et problem. Formanden tilkendegav, at bestyrelsen overlader håndteringen af sådanne sager til ejendomsadministrationen og har tillid til, at Valdalsforetagere det nødvendige for at inddrive det skyldige beløb og sikre foreningen mod tab.

Efter gennemgang af resultatopgørelse samt balancen på kr. 1.117.386 blev årsregnskabet enstemmigt godkendt.



Ad pkt. 4:

Forslag fra medlemmer..

Anne-Marie Rolev havde stillet følgende forslag:

A. Med det formål at få løst problemerne med brugsret til ejerforeningens depotrum i kælder og på loft, foreslås følgende:

- udarbejdelse af plan over lofts- og kælderarealer der er 'til rådighed' som depotrum.

-udregning af areal for de enkelte rum.

-indføre brugerbetaling på benyttelse af alle depotrum. Brugerbetaling baseret på andel kvadratmeter i rummet der overstiger 6 kvadratmeter, som er alm. brugsret.

-indføre en slags 'lejekontrakt' med anvendelsesformål / - regler og opsigelse m.m. for alle depotrum

-vedtagelse af fordelingspolitik. Kriterier for tildeling af depotrum.

(Nogle af rummene er udstykket med et lejlighedsnummer og tilhørende skøde. Disse er ikke "til rådighed.")

Dirigenten konstaterede, at karakteren af forslaget gjorde, at der ikke på foreliggende udformning kunne stemmes om det.

Generalforsamlingen drøftede spørgsmålet om depotrum i kælder og på loft og følgende ændringsforslag kom til afstemning:

"Generalforsamlingen opfordrer bestyrelsen til at nedsætte et udvalg med en økonomisk ramme på kr. 20.000, som sammen med en advokat skal udarbejde et forslag til en løsning på fordelingen af depotrummene i ejendommen."

For forslaget stemte 12,84 stemmefordelingstal, og imod stemte 17,51. Det samlede fordelingstal udgør 92,56. Med hensyn til stemmeretten for W.M. Tofte Family Foundation henvises til det indledningsvis anførte.

Forslaget var hermed ikke vedtaget.

B. Genfremsættelse af forslag om distribution af beslutningsreferater og regnskabsinformation fra bestyrelsesmøder.

Der var utilfredshed med, at bestyrelsen - trods vedtagelse derom på sidste års generalforsamling - ikke distribuerer referater m.v. fra bestyrelsesmøderne, og John Svenningsen mente, at dette forhold efter hans opfattelse var på kant med ejerlejlighedsloven.

Spørgsmålet blev drøftet. Bestyrelsen forklarede, at der er sendt referater ud til medlemmer på efterspørgsel, men at det ganske rigtig ikke er særligt systematisk. Forklaringen er blandt andet, at meget af bestyrelsens tid går med at håndtere store mængder af henvendelser fra enkeltstående medlemmer af ejerforeningen, og bestyrelsen har desværre ikke uanede ressourcer til rådighed. Bestyrelsen gav udtryk for, at den fremover vil tilstræbe at distribuere referater mere systematisk.

Ad pkt. 5:

Behandlet under pkt. 2.

**Ad pkt. 6:**

Frelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.

Bjarne Nissen fremlagde budgettet for 2011 hvor opkrævningerne var uændrede.

John Svenningsen havde stillet spørgsmål om hvorfor udgiften til administration stiger fra kr. 37.231 til kr. 47.300. Bjarne Nissen oplyste, at stigningen skyldes at ejendomsadministration pr. 1. januar 2011 er blevet pålagt moms.

Bjarne Nissen gjorde opmærksom på, at stigningen i udgiften til renholdelse skyldes to forhold. For det første har man ansat ejendomsservicefirmaet Jeudan til rengøringen, hvilket er dyrere end den hidtidige ordning. Det andet forhold er, at renovationen er steget fra kr. 21.240 til ca. kr. 60.000, hvilket skyldes, at Københavns Kommune opkræver for renholdelse af fortove. Stigningen er dog så stor, at administrator vil tage kontakt til Københavns kommune, for at få en mere uddybende forklaring.

Note	E/F Sortedamshus	Årsregnskab 2010	Budget 2011
	Fællesbidrag	775.000	775.000
	Renteindtægter	3.224	3.000
	Indtægter i alt	778.224	778.000
1	Forbrugsafgifter	19.122	20.000
2	Renholdelse	190.384	261.000
3	Administration	104.494	117.000
	Vedligeholdelse	122.672	100.000
	Henlæggelse til reserve	300.000	250.000
	Udgifter i alt	736.672	748.000
	Årets resultat	41.552	30.000
1	Forbrugsafgifter (elektricitet)	19.122	20.000
2	Ejendomsservice	129.653	160.000
	Diverse småartikler	2.111	2.000
	Renovation	21.240	60.000
	Gårdlaug	37.380	39.000
	I alt	190.384	261.000
3	Administrator	37.231	47.300
	Forsikring	35.394	36.200
	Revisionshonorar	13.000	13.500
	Vand- og Varmeregnskab	14.307	15.000
	Bestyrelsesudgifter	2.005	2.000
	Generalforsamling	1.189	1.400
	Porto og gebyrer	1.368	1.600
	I alt	104.494	117.000

Generalforsamlingen vedtog herefter enstemmigt budgettet for 2011.



Ad pkt. 7:

Fremlæggelse af foreløbigt budget for 2012 til orientering.

Dirigenten fremlagde herefter foreningens foreløbige budget for 2012, som ligeledes blev enstemmigt vedtaget blandt de tilstedeværende.

	Budget 2012
Fællesbidrag	775.000
Renteindtægter	3.000
Indtægter i alt	778.000
Forbrugsafgifter	28.000
Renholdelse	270.000
Administration	120.000
Vedligeholdelse	110.000
Henlæggelse til reserve	250.000
Udgifter i alt	778.000
Årets resultat	0

Ad pkt. 8:

Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsen modtog genvalg.

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

Bestyrelsen ser således ud:

Pernille Møll
Jane Juncker
Carsten Kaag

Ad pkt. 9:

Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen.

Svend Deth blev genvalgt enstemmigt.

Ad pkt. 10:

Valg af statsautoriseret revisor.

Erik Munk statsautoriserede revisorer genvalgtes enstemmigt.

Ad pkt. 11:

Eventuelt.

Efter skriftlig anmodning fra John Svenningsen, blev hans ønske om etablering af altan ind til gården, Helgesensgade 1, 1. tv. drøftet. Altanen skal afløse den nuværende franske altan.



Dirigenten gjorde opmærksom på, at administrationen havde modtaget en mail fra Hanne Christensen der udtrykker kritik administrator m.v.. Idet Hanne Christensen ikke var tilstede og kunne motivere og tydeliggøre det anførte, og fordi der verserede en retssag omhandlende hovedparten af de beskrevne emner, meddelte dirigenten, at emnet ikke ville blive behandlet yderligere under denne generalforsamling. Forsamlingen havde ingen bemærkninger hertil.

Der var ikke yderligere bemærkninger til punktet eventuelt. Dirigenten takkede herefter for god ro og orden, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.30.

Bestyrelsen



Pernille Moll

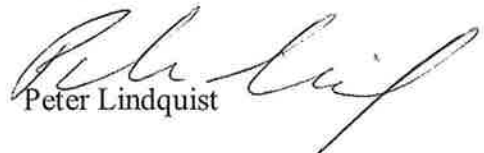


Jane Juncker Jensen



Carsten Kaag

Dirigent



Peter Lindquist