



J.nr. 691000 ---/flb

Generalforsamlingsprotokol

for

" Ejerforeningen Sortedamshus "
(matr.nr. 2388 & 2441 af Udenbys Klædebo Kvt.)

År 2013, den 23. maj kl. 17:00, 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"**
3. **Forelæggelse til godkendelse af regnskab med revisorpåtegning**
4. **Forslag fra medlemmer**
Ian Peerless & Gert Schou stiller forslag om drøftelse af mulighederne for en fremtidssikret ny intern kabling i ejendommen til brug for levering af bredbånd samt TV- og Radiosignaler.
5. **Bestyrelsens fremlæggelse og vedtagelse af vedligeholdelsesplan**
6. **Fremlæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår**
7. **Fremlæggelse af foreløbigt budget for 2013 til orientering**
8. **Valg af medlemmer til bestyrelsen**
9. **Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen**
10. **Valg af statsautoriseret revisor**
11. **Eventuelt**

--- 0000 ---



Følgende var til stede eller repræsenteret ved fuldmagt:

	<u>Fordelingstal m. stemmeret</u>
1 Ian Peerles & Karen Jørgensen	5,60
2 Eva Agir Falster & Christian U. Bro Müller	6,07
3 Pernille Moll & Peter Elsborg	6,07
4 Jane Juncker-Jensen	6,07
5 Marie & Hans Jørgen Poulsen	6,07
6 Ulla Godtfredsen	5,10
7 G. Öberg	5,50
8 Elwira Skomorowska	5,50
9 Dorrit Knudsen	5,50
10 Carsten Kaag	5,50
12 W.M. Tofte Family Foundation - uden stemmeret	(4,21)
13 John Svenningsen & Bente Juul Svenningsen v/rettet fuldmagt	(4,30)
15 W.M. Tofte Family Foundation - uden stemmeret	(4,01)
17 W.M. Tofte Foundation v/fuldmagt	4,30
20 Lene Borrrits & Geert Schou	1,07
21 Pernille Moll & Peter Elsborg	1,07
24 Lene Borrrits & Geert Schou	0,78
Total	71,70

W.M. Tofte Family Foundation tillægges i henhold ejerlejlighedsloven § 2, stk. 4, stemmeret for én lejlighed med fordelingstal 4,30, og der var således fremmødt 71,70 stemmeberettigede ud af 92,56 mulige stemmefordelingstal og svarende til 77,46 %.

Ejendomsadministrationen var repræsenteret ved ejendomsadministrator Flemming Bie.

--- ooOoo ---



Dagsordenen blev gennemgået som følger:

Ad pkt. 1:

Valg af dirigent:

Administrator Flemming Bie, bød velkommen til den ordinære generalforsamling og tilbød sig som dirigent og referent af mødets hændelser, og Flemming Bie valgtes enstemmigt.

Dirigenten konstaterede med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt samt beslutningsdygtig, idet generalforsamlingen blev afholdt inden udgangen af maj måned og var indkaldt med et behørigt varsel på 21 dage.

Ad pkt. 2:

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

Dirigenten overlod ordet til foreningens formand Pernille Moll.

Formanden aflagde beretning, som vedlægges referatet og tillige var runddelt på ejendommen forinden generalforsamlingen (er tillige vedhæftet nærværende referat).

Beretningen gav anledning til en del kommentarer med speciel fokus på bekæmpelse af graffiti efter afslutningen af den nært forestående nymaling af facaden, på behovet for reovering/maling af gadedøre og kældervinduer samt dagligdagen med Jeudan som samarbejdspartner på renholdnings-området.

I forlængelse af en tidligere udarbejdet handlingsplan for bevoksning op ad facaden, blev det foreslået, at der plantes roser på facaden mod gaden som afskærmning mod yderligere angreb af graffiti, men dog med disse forhold til afklaring forinden:

- **at** påkræven og naturlig afvanding sikres udført på en sådan måde, at sokkel og fundament ikke tager skade
- **at** der fortsat er uhindret adgang til overmaling af eventuelle angreb af graffiti
- **at** løbende vedligeholdelse og beskæring kan holdes på et fornuftigt niveau

Bestyrelsen tilsluttede sig dette forslag, og tilføjede, at den nu valgte maling til facaden er af en meget diffusionsåben type, der løbende skal sikre nødvendig ånding til muren, men tåler ikke overmaling/lakering af anden type maling/lak, da åndingen herved hindres.



Forsamlingen tilkendegav, at bestyrelsen og det til lejligheden nedsatte blomsterudvalg (Karen Deth & Jane Juncker-Jensen), kan arbejde videre med dette projekt med referencen til bestyrelsen, og med en imødekommet beløbsramme på maksimalt kr. 50.000 incl. moms. Tidligere bestyrelser har indhentet kommunens godkendelse, og det blev tilføjet, at roser også kan forventes at tjene som et effektivt værn mod graffiti.

På forespørgsel om nyt vedrørende maling af gadedøre og kældervinduer, kunne bestyrelsen oplyse, at disse renoveringsarbejder ikke i øjeblikket er medtaget i de kendte vedligeholdelsesprojekter, men kommentarer om et snarligt behov er noteret af bestyrelsen.

Bestyrelsen kunne tilføje, at der ikke for nærværende er fuldt tilfredshed med samarbejdet med servicefirmaet Jeudan, hvorfor der arbejdes med en løsning, hvor der entreres med en alternativ leverandør i kombination med et yderligere samarbejde med Valdal Advokatfirma med sigte på bistand til bestyrelsen med afholdelse af bestyrelsesmøder (indkaldelse, referater og opfølgning).

Bestyrelsen tilføjede tillige, at der udestår en gennemgang af ejendommens loftsarealer for bl.a. at sikre en fortsat tæt tagkonstruktion.

Endvidere blev der spurgt til tidshorizonten for de afsluttende arbejder knyttet til fugtsikringsprojektet, og bestyrelsen kunne bekræfte, at arbejdet fortsætter nu med afslutning i et løbende flow henset til vejrliget.

Afsluttende oplæste dirigenten de fra Bente og John Svenningsen modtagne kommentarer til beretningen, og sålydende:

" Bestyrelsen har ikke i beretningsperioden afholdt bestyrelsesmøder, og ført en autoriseret protokol jvnf. para. 19 i foreningens vedtægter. Af foreningens hjemmeside fremgår det at der ikke er afholdt bestyrelsesmøder siden 6. februar 2012. Heller ikke Valdal kender til protokoller fra bestyrelsen i den pågældende periode.

Bestyrelsen har ikke haft bemyndigelse til at overskride budgettet for de af generalforsamlingen vedtagne vedligeholdelsesudgifter. Der burde være indkaldt til generalforsamling for at få den nødvendige bemyndigelse.

Den oparbejdede gæld til REBO på 341.725 som er oparbejdet i 2012 og forfalden i 2013 er ikke godkendt af en generalforsamling. Bestyrelsen kan ikke alene foretage en sådan disposition.

I 2011 blev der indkaldt til ekstraordinær generalforsamling for at gennemføre en bevilling på ca. 20.000 kr. Valdal fastslog ved denne lejlighed at beløb på omkring 20.000 kr ikke kunne bevilges af en bestyrelse . Der skal en generalforsamling til.

Det er kritisabelt at bestyrelsen gennemfører et vedligeholdelsesprojekt til omkring en million kr. uden at indhente tilbud.

Vi blev nødt til at henvende os til kommunens forvaltning for at få gennemført meget nødvendige vedligeholdelsesarbejder af kloakkerne og belægningen i gården. Foreningen blev pålagt at udbedre forhold som var sundhedsfarlige pga. rotter, utætte dæksler og en sundhedsfarlig fedtbrønd .



Vi henvendte os til bestyrelsen inden henvendelsen til kommunen, men fik aldrig svar. Det dræn der blev nedlagt i gården for en del år siden, er kun nedgravet i 40 cm dybde. Ca 1.5 mtr. dræn er opgravet. Det var fuldstændig tilstoppet af jord og slam.

Dræn skal for at kunne fungere være nedgravet i niveau med kældergulvet. Ejendommen er reelt uden dræn.

Det er kritisabelt at bestyrelsen ikke sikrer et tilsyn med ejendommens fælles arealer med.

Tre stjålne by-cykler var blevet placeret i ejendommens fyrrum over en længere periode.

Firmaer med adgang til kælderen har udtrykt forundring over placeringen. Forvaltningen bekræftede at by cyklerne var stjålne, og cyklerne blev afhentet. Formanden for bestyrelsen har bekræftet at man ikke kender til forholdene. Den nye bestyrelse bør undersøge dette nærmere.

Efter at have rådført os med et advokatfirma, finder vi det berettiget at stemme imod virksomhedsberetningen. Det er ikke acceptabelt at vi som medlemmer af en forening, hvor medlemskabet er obligatorisk, er pålagt et økonomisk ansvar for beslutninger som ikke er truffet i overensstemmelse med foreningens vedtægter og generalforsamlingens beslutninger. "

Bestyrelsen kommenterede dette indlæg med, at der løbende er afholdt bestyrelsesmøder, og efter bestyrelsens opfattelse, er de økonomiske rammer forbundet med det konkrete fugtsikringsprojekt, ikke overskredet, da der for så vidt angår tillægsleverancerne alene er tale om forhold af karakter som uforudsete vedligeholdelsesarbejder.

Bestyrelsen kommenterede ikke yderligere dette indlæg, men præciserede, at der naturligvis bliver afholdt regelmæssige bestyrelsesmøder, hvor der tillige bliver ført et kort referat.

Fra forsamlingen blev det ligeledes og i samme forbindelse tilkendegivet, at en del af de udførte og/eller igangværende arbejder skal opfattes som vedligeholdelsesarbejder, derfor ikke oprindeligt indeholdt i arbejderne direkte knyttet til fugtsikringen og den økonomiske overskridelse er som sådan af akut og påtvungen karakter.

Omkring Købkes Gaard, hvor Ian Peerlees er indtrådt i bestyrelsen som repræsentant fra E/F Sortedamshus, kunne det fra Karen Jørgensen (på Ian's vegne) tilføjes, at der har været afholdt et kort møde i gården med en rundtur og der har været gennemført en såkaldt cykel-razzia.

Til livet under gårdlauget fremkom der følgende kommentarer:

- o Cykelstativer er gamle/rustne og hensat uhensigtsmæssigt
- o For mange Christiania-cykler, som fylder meget
- o Låsen i porten virke ikke optimalt
- o Bedre håndtering af affald, så svineri undgås

Foreningens repræsentant vil følge op på disse punkter.



Beretningerne under ét blev herefter godkendt med én stemme imod (Bente og John Svenningsen i henhold til særlig fuldmagt), ingen blanke stemmer og samtlige øvrige stemmer for.

Ad pkt. 3:

Forelæggelse til godkendelse af regnskab med revisorpåtegning.

Dirigenten gennemgik regnskabet 2012 med resultatopgørelse, balance samt de tilknyttede noter.

Resultatopgørelsen viste indtægter for i alt kr. 783.763 og udgifter for kr. 745.490, hvoraf kr. 250.000 er henlagt som reserve. Årets resultat blev derfor et overskud på kr. 38.273.

Dirigenten fortsatte til foreningens balance, som viste aktiver for i alt kr. 1.269.773 og passiver for det samme, dirigenten konkluderede herefter, at aktiv- og passivside balancerede.

Egenkapitalen er i 2012 blevet reduceret med kr. 750.000 og udgør pr. 31. december 2012 kr. 883.479 omfattende hhv. Grundfond med kr. 199.847 og Henlagte Reserver med kr. 683.632.

Dirigenten oplæste de fra Bente og John Svenningsen modtagne kommentarer til dette punkt og sålydende:

*" I medfør af det tidligere nævnte, vil vi ikke kunne godkende et regnskab hvor en del af udgifterne ikke er besluttet i overensstemmelse med de bemyndigelser bestyrelsen har fået.
Revisionen har heller ikke haft adgang til bestyrelsens protokoller, og kan derfor ikke efterprøve beslutningsgrundlaget."*

Der var fra bestyrelsen eller fra forsamlingen ingen kommentarer til dette indlæg.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt af alle tilstedeværende og alene med én stemme imod fra Bente og John Svenningsen i henhold til særlig fuldmagt.

Ad pkt. 4:

Forslag fra medlemmer

Ian Peerlees og Geert Schou har udarbejdet et notat om de fremtidige muligheder for modtagelse af TV- og radiosignaler samt bredbånd og fastnet telefoni (notatet var vedlagt indkaldelsen).



På denne baggrund ønskes en drøftelse om foreningens investering i en ny kabling fra kælder til de enkelte lejligheder, der kan anslås til kr. 80-100.000, og primært for at skabe grundlag for en fremtidssikret løsning.

Geert Schou motiverede ønsket om en beslutning om foreningens investering med henvisning til bl.a. drøftelsen på sidste års generalforsamling, og kunne supplere med IT-udvalgets opfattelse af vigtigheden af at fremtidssikre den interne kabling i ejendommen.

En lang række spørgsmål af mere eller mindre teknisk karakter blev alle behørigt besvaret, og da der øjensynligt er flere opfattelser af det reelle behov i ejendommen, blev det med dirigentens accept, og på baggrund af et forslag fra Geert Schou, besluttet, at IT-udvalget (Ian Peerlees og Geert Schou) snarest muligt udarbejder et spørgeskema til runddeling i ejendommen, og med opfordring til alle ejere om at tilkendegive behov, ønsker og krav til de her berørte forhold.

Forsamlingen tilsluttede sig denne model.

Ad pkt. 5:

Behandlet under dagsordenens pkt. 2.

Ad pkt. 6:

Fremlægelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.

Dirigenten gennemgik foreningens budget for 2013 samt 2014, og bemærkede, at fællesbidrag var hævet til kr. 800.000 i 2013 og til kr. 820.000 i 2014.

Note	Regnskab 2012	Budget 2013	Budget 2014
Fællesbidrag	780.000	800.000	820.000
Renteindtægter	3.700	3.000	2.000
Indtægter i alt	783.700	803.000	822.000
Forbrugsafgifter	13.300	15.000	17.000
Renholdelse	228.000	240.000	240.000
Administration	119.900	122.000	125.000
Vedligeholdelse	134.500	150.000	150.000
Henlæggelse til reserve	250.000	250.000	250.000
Udgifter i alt	745.700	777.000	782.000
Årets resultat	38.000	26.000	40.000



Da der ikke var spørgsmål til budgettet, blev budget 2013 samt oplæg til 2014 sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Stigningen i 2013 (kr. 20.000 fordelt på ejerne efter fordelingstal) opkræves fordelt lige-
ligt over 3. og 4. kvartal her i 2013 sammen med de vanlige kvartalsvise ydelser.

Ulla Godtfredsen foreslog, at eventuelle stigninger i fællesudgifterne fremover blev ved-
taget og drøftet på en sådan måde, at reguleringer får effekt fra starten af budgetåret,
og bestyrelsen imødekom dette forslag med en positiv tilkendegivelse om at arbejde i
denne retning.

Ad pkt. 7:

Fremlægelse af foreløbigt budget for 2014 til orientering.

Behandlet under dagsordenens pkt. 6.

Ad pkt. 8:

Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Pernille Moll (formand) og Carsten Kaag var begge villige til genvalg, mens Jane Juncker-
Jensen ikke ønskede at genopstille.

I stedet blev Karen Jørgensen foreslået og nyvalgt med enstemmighed.

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Pernille Moll

Carsten Kaag

Karen Jørgensen

Ad pkt. 9:

Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen.

Svend Deth var villig til genvalg, og Jane Juncker-Jensen opstillede som ny suppleant, og
begge blev valgt med akklamation.

Ad pkt. 10:

Valg af statsautoriseret revisor.

Erik Munk statsautoriserede revisorer genvalgte enstemmigt.



Ad pkt. 11:

Eventuelt.

Dirigenten gjorde opmærksom på at under punktet eventuelt kan alt drøftes men intet endeligt vedtages.

Bestyrelsen oplyste, at der sammen med administrationen arbejdes for en optimering af foreningens forsikringsdækning, og herunder en udvidelse af dækningen bl.a. med bestyrelsesansvar.

Behovet for en snarlig indsats for at genoprette ejendommens vinduer blev indgående drøftet, og der blev nedsat et udvalg til at undersøge muligheder og økonomi, og med henblik på en vurdering af, om vinduerne skal renoveres eller udskiftes.

Dette udvalg består af Dorrit Knudsen & Peter Elsborg og vil løbende orientere bestyrelsen, og der var enighed om, at hvis de indledende undersøgelser måtte kræve brug af f.eks. lift til at undersøge specifikke forhold i højden, kan udvalget disponere over foreningens midler hensat til løbende vedligeholdelse og efter forudgående aftale med bestyrelsen.

I samme forbindelse blev det fra flere sider tilkendegivet, at der muligvis kan mangle isolering i lysningspartierne rundt om vinduernes yderkarme og/eller at denne isolering er af et meget begrænset omfang.

Endelig blev det tilføjet, at der i opgangene er hensat 2 store cykler samt 3 barnevogne, og ejermændene bedes være opmærksom på reglerne for brug af indgangspartierne. Et par af ejermændene meldte sig, og der var enighed om, at Husordenen skal efterleves det skrevne og på en måde, så der er fri adgang for alle besøgende og ligeledes uhindret adgang af hensyn til krav fra Brandvæsen m.fl.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.15.

Bestyrelsen:

Pernille Moll

Dirigent:



VALDAL
ADVOKATELRMA
Øster Alle 33 - 2100 Kbh. Ø
Tlf. 33 38 50100 Fax 35 38 68 00
Flemming Bier



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jane Juncker Jensen', located above the printed name.

Jane Juncker Jensen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carsten Kaag', located above the printed name. The signature is somewhat scribbled and overlaps the printed name.

Carsten Kaag