



Sag: 529416-001

lbl@njordlaw.com
30 73 61 68

København
30. oktober 2017

Referat af ekstraordinær generalforsamling

Ejerforeningen Sortedamshus afholdt ekstraordinær generalforsamling tirsdag den 21. november 2017 kl. 17,00 hos NJORD Law Firm, Pilestræde 58, 6. sal, København K med følgende dagsorden;

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer
3. Endelig godkendelse af den samlede vedtægt

1. Valg af dirigent og referent

Formand Karen Jørgensen bød velkommen og forestod valg af dirigent. Valgt som dirigent blev advokat Erik Larsson, NJORD Law firm.

Af det samlede fordelingstal på 100% er stemmer for to gendulejede ejerlejligheder med fordelingstal 8,22 udgået. Det samlede stemmetal er derfor 91,78%

Til stede på generalforsamlingen var 16 ejere med fordelingstal 77,43%/ 91,78%, heraf 4 med fordelingstal 20,11 ved fuldmagt.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig også for så vidt de fremsatte forslag til vedtægtsændringer.

Foreslået og valgt som referent blev administrator Lene B Larsen.

2. Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer

Formand Karen Jørgensen orienterede om baggrunden for bestyrelsens forslag til ændring af vedtægterne, der var udsendt med indkaldelsen.

Efter de gældende vedtægter skal vinduerne være af nøjagtig samme udseende og materialer som de hidtidige vinduer. Det har i stigende omfang givet problemer, dels med at få vinduer med moderne funktionalitet og i den nødvendige energiklasse. Bestyrelsen har derfor udarbejdet forslag til ændring af vedtægterne, hvor nye vinduer skal være af samme udseende men kravet om samme materialevalg udgår.

Bestyrelsens forslag er fremsat således:

§ 8: Vedtægternes nuværende § 8 udgår og erstattes med følgende bestemmelse:

NJORD
LAW FIRM



"Udskiftning og vedligeholdelse af vinduer, bortset fra udvendig maling, i den enkelte ejerlejlighed påhviler den enkelte ejer, og sker for dennes regning.

Ved udskiftning af vinduer skal de nye vinduer være af samme udseende, således at der ikke sker ændringer i ejendommens facade.

Det påhviler den enkelte ejer forinden vinduesudskiftning, at indhente ejerforeningens bestyrelses godkendelse af udskiftningen.

Udvendig maling af vinduerne henhører under ejendommens fælles vedligeholdelsespligt. Såfremt en ejer udskifter eller reparerer sine vinduer på et tidspunkt, hvor der ellers ikke foretages vinduesmaling, skal vedkommende for egen regning male vinduerne i samme farve som ejendommens øvrige vinduer.

Såfremt en ejer ikke foretager nødvendig vedligeholdelse eller udskiftning af ejerlejlighedens vinduer, kan ejerforeningens bestyrelse meddele påkrav til ejeren om at iværksætte de nødvendige arbejder, og ved ejerens manglende efterfølgelse af påkravet lade arbejderne udføre for ejerens regning efter bestemmelserne i § 9."

§ 11: Som ny bestemmelse i vedtægternes § 11 indsættes følgende:

" Medlemmerne må ikke foretage bygningsforandringer på ejendommens facade. Der kan dog gives tilladelse til etablering af fransk altan i et eksisterende vindue på ejendommens gårdside eller f.s.v.a. ejerlejligheder beliggende Sortedam Dossering 65A og 65B i gavlen ud for lejlighedernes køkken/pigeværelse, efter nedenstående bestemmelser.

Såfremt et medlem ønsker at etablere en fransk altan skal vedkommende indsende ansøgning med tegning, beskrivelse og relevante oplysninger til bestyrelsen. Såfremt bestyrelsen meddeler tilladelse til etableringen af en fransk altan, skal bestyrelsen skriftligt orientere ejerforeningens medlemmer herom, med oplysning om, at arbejdet vil blive igangsat medmindre mindst 1/4 af ejerforeningens medlemmer inden 14 dage efter fremkomsten af den skriftlige meddelelse har anmodet om, at ansøgningen behandles på en ekstraordinær generalforsamling i henhold til § 13.

Etablering af altanen må ikke igangsættes før den franske altan er endelig godkendt af bestyrelsen eller generalforsamlingen i henhold til ovenstående. Det er videre en forudsætning, at alle nødvendige myndighedsgodkendelser, som det påhviler ejeren selv at indhente, foreligger inden arbejdet påbegyndes.

Indretning af nyopførte franske altaner skal i videst muligt omfang være identisk med de allerede opsatte franske altaner, således at facaden stedse har et ensartet harmonisk udseende.

Den til enhver tid værende indehaver af en ejerlejlighed, hvori der er etableret fransk altan, er pligtig som særudgift at afholde enhver omkostning, både i forbindelse med etablering af den franske altan og enhver fremtidig vedligeholdelsesomkostning forbundet hermed.



En Ejer af en ejerlejlighed med altan og/eller fransk altan er endvidere pligtig at sørge for, at altaner og franske altaner til enhver tid er forsvarligt vedligeholdt, og bærer ansvaret og risikoen for enhver skade, der måtte udgå fra altanen.

Såfremt altaner og franske altaner ikke vedligeholdes forsvarligt, kan ejerforeningen for medlemmets regning foranstalte nødvendig vedligeholdelse og for omkostningerne hertil kan ejerforeningen søge sig fyldestgjort gennem den etablerede pantsikkerhed."

Dirigenten oplyste, at forslaget består af en ny formulering af § 8 for så vidt angår vinduer, samt en ny § 11, hvor den del af den gældende § 8, der vedrører altaner, udskilles uændret til en selvstændig bestemmelse.

Til ændring af vedtægterne kræver at 2/3 af medlemmerne efter fordelingstal stemmer for forslaget. Ejendommens samlede stemmetal er 91,78 %. 2/3 heraf udgør 61,19 %.

Herefter satte dirigenten ændringsforslagene til afstemning hver for sig.

For ændring af vedtægtens § 8 stemte 14 ejere med fordelingstal 67,09. Imod stemte 1 ejer med fordelingstal 4,27. 1 ejer med fordelingstal 6,07 undlod at stemme.

Den nye § 8 er endeligt vedtaget.

For ændring af vedtægtens § 11 stemte 14 ejere med fordelingstal 67,09. Imod stemte 2 ejere med fordelingstal 10,34. Ingen tilkendegav at undlade at stemme.

Den nye § 11 er endelig vedtaget.

3. Endelig godkendelse af den samlede vedtægt

Forslaget til den samlede nye vedtægter indeholder også de ændringer af vedtægterne, som tidligere er blevet vedtaget på generalforsamlinger, afholdt den 29.05.2008 og 17.06.2009, idet disse ikke er blevet tinglyst på ejendommen.

Det drejer sig om;

- a) ændring af § 5 fordelingstal, hvorved ejerlejlighed nr. 11 af matr.nr. 2441 fik tillagt fordelingstal 0,78/100,78 og det samlede fordelingstal blev forøget til 100,78,
- b) § 13 dagsordens pkt. 7 ændredes til fremlæggelse af "foreløbigt" budget, og
- c) § 17 valgbarhed, hvor "Valgbare er foreningens medlemmer" blev ændret til "Valgbare er foreningens medlemmer og disses ægtefæller, som har fælleseje eller skilsmisssæreje"

Dirigenten oplyste, at en endelig godkendelse af den samlede vedtægt også omfatter endelig godkendelse af disse tidligere vedtagne ændringer, samt ændringen af §§ 8 og 11 som vedtaget tidligere på dagsorden.

Dirigenten oplyste, at en samlede vedtægt kan endeligt godkendelse hvis 2/3 af medlemmerne efter fordelingstal stemmer for forslaget. Den tidligere vedtagne ændring af fordelingstallet kan



vedtages med samme flertal, da der er tale om forøgelse af det samlede fordelingstal og ejeren af ejerlejlighed nr. 11 – der er den eneste ejer, der stilles ringere - på generalforsamlingen har tilsluttet sig forslaget.

For godkendelse af den samlede vedtægt stemte 15 ejere med fordelingstal 73,16%. I mod stemte 1 ejer med fordelingstal 4,27%.

Vedtægten er dermed endelig vedtaget og tinglyses.

Generalforsamlingen bemyndigede administrator til at iværksætte tinglysning af det vedtagne, herunder at tage kontakt til landinspektør, hvis dette kræves til tinglysning af de ændrede fordelingstal.

Dato og underskrift;

Advokat Erik Larsson, Dirigent

Karen Jørgensen, formand