

År 1978, den 30.maj kl. 16,30 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Matr.nr.2388 og 2441 Udenbys Klædebo kvarter, beliggende: Sortedam Dossering 65 A-B - Helgesensgade 1, på advokat Peter Basses kontor, Bredgade 6, 1260 København K.

Til stede var:

Hr. P.M.Juhl	(nr.1/2388)
Hr. Bent Stigsby	(nr.7/2388)
Hr. Bent Dehlholm	(nr.8/2388)
Hr.Klaus Kildemoes & Fr.Maj-Britt Sørensen	(nr.3/2441)

Advokat Peter Basse, som havde fuldmagt fra de oprindelige ejere, og

Advokatfuldmægtig Michael Sahl Nielsen.

Advokat Peter Basse blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Dagsordenen, der var fastsat i indkaldelsesskrivelse af 3.maj 1978, var følgende:

- 1) Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år,
- 2) Forelæggelse til godkendelse af regnskabet med revisor-påtegning,
- 3) Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår,
- 4) Valg af medlemmer til bestyrelsen,
- 5) Valg af suppleanter til bestyrelsen,
- 6) Valg af statsautoriseret revisor,
- 7) Forslag fra medlemmer,
- 8) Eventuelt.

ad 1)

Man enedes om, at der ikke skulle aflægges nogen egentlig årsberetning, idet man mest praktisk kunne drøfte de enkelte punkter under gennemgangen af regnskabet.

ad 2)

På administrators vegne gennemgik advokatfuldmægtig Michael Sahl Nielsen det fremsendte årsregnskab. Regnskabet gav anledning til forskellige bemærkninger.

Vedrørende posten: "Udgifter til varme udover brændselsudgifter" kunne Sahl Nielsen oplyse, at denne post var de afgifter, der blev betalt til Københavns Belysningsvæsen i forbindelse med fjernvarme. Sahl Nielsen lovede ved udsendelse af referat at specificere disse poster. (Se vedlagte bilag.)

Vedrørende posten: "Trappevask" var der intet at bemærke til selve beløbets størrelse, men der blev rejst kritik af rengøringens kvalitet. Man henstillede til administrator, at man forsøgte at finde et rengøringsfirma, der også påtog sig hvervet at vaske under måtterne.

Blikkenslagerposten gav forsåvidt angår beløbets størrelse ikke anledning til nogen nærmere kommentarer, men det blev henstillet - da der nu er ny administrator - at der blev ført et vist tilsyn med det arbejde, som Mundfeld skulle udføre, samt at der ved større arbejder blev indhentet et kontroltilbud.

Det blev forespurgt, om administrationshonoraret på kr.10.000.- var i overensstemmelse med, hvad der var gældende på området. Peter Basse kunne oplyse, at der ikke er nogen fast salærtakst forsåvidt angår administrationshonorarer. Det beror enten på vedtægter eller på en salæraftale med ejerlejlighedsforeningen. I nærværende tilfælde kan der henvises til vedtægternes § 18, hvoraf det fremgår, at der kan oppebæres et minimumsadministrationshonorar på 5 % af det beløb, der ville indkomme, såfremt hele ejendommen havde været udlejet.

Det kan oplyses, at lejeindtægten udgør kr.201.016.- med et fordelingstal på 59,39/100, hvorefter lejeindtægten for hele ejendommen (100%) ville være kr.338.467,70.

Endvidere blev det forespurgt, hvad posten: "advokathonorar" omfattede. Peter Basse kunne oplyse, at det drejede sig om det administrationshonorar, der lå uden for den almindelige administration, f. eks. alle undersøgelser omkring diverse tilskud til vinduer, og afholdelse af ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger m.v.

Med disse bemærkninger blev regnskabet ensstemmigt godkendt.

ad 3)

Der blev redegjort for, hvorledes man var kommet frem til det udsendte budget, nemlig at en del af de beløb, der var medtaget på budgettet, var allerede kendte poster, nemlig udgifter til forsikringer og de fleste af de kommunale afgifter. Derimod var der visse usikre poster, såsom fjernvarmeudgiften og almindelig løbende vedligeholdelse.

Derefter gik man over til at drøfte de større vedligeholdelsesarbejder, der kunne komme på tale. Fra et bestyrelsesmøde med herr Dehlholm forelå der forslag om udskiftning af vinduer i de store midterfag, således at der blev opsat termoruder, maling af vinduer incl. stillads, idet begge de nævnte poster på ialt ca. kr. 140.000. var tilskudsberettiget, hvilket var blevet bekræftet af Magistraten overfor advokatfuldmægtig Sahl Nielsen.

Det overvejende flertal af ejerne fandt det særdeles uensigtsmæssigt at der skulle males, når arkitekt Buschardt på et tidligere tidspunkt i sin argumentation for opsætning af nye vinduer havde påpeget, at de nuværende vinduer var så medtagne, at det ikke kunne betale sig at male dem. Ved sammenligning af udgifterne ved udskiftning af facadevinduer efter fordelingstal og efter udgifter til vinduerne i den enkelte lejlighed ville hovedejerne få en merudgift på ca. 6.000 kr. ved fordeling efter faktiske udgifter i stedet for efter fordelingstal. Det samme gælder for både Hjortsø og Würgler, som

ikke var til stede.

Peter Basse var positivt stemt for hovedejernes merudgift, og man henstillede derfor til bestyrelsen, at man fandt ud af, om der var mulighed for, at hovedejerne på trods af denne mindre forskel alligevel ville gå med til en udskiftning af vinduerne. Såfremt det viste sig, at man ikke kunne nå frem til enighed om udskiftning af vinduerne, var der på mødet enighed om, at man da skulle belægge trapperne med linoleum, idet også denne post kunne opnå tilskud fra Kommunen. Endvidere blev man enige om, at der ikke skulle ske udskiftning af tagrender m.m., men at de nuværende tagrender med nedløb blot kunne repareres.

Det kan efterfølgende oplyses, at der har været møde mellem Peter Basse og herr Dehlholm, hvori problemet omkring vinduerne blev gennemgået. Som udgangspunkt var det sådan, at såfremt vedtægterne skal fraviges, må der være ensstemmighed herom. Der er ingen tvivl om, at udskiftning af vinduer er en fællesudgift. Bent Stigsby hævdede på generalforsamlingen, at der var præcedens for, at en ejer selv for egen regning kunne udskifte sine vinduer (og følgelig ikke skulle betale noget, når alle øvrige vinduer senere blev udskiftet). Dette svarede efter Bent Stigsbys mening helt til vedtægternes § 7 med de restriktioner, der findes i § 10.

Da herr Hjortsø allerede på et tidligere tidspunkt har givet udtryk for, at han ikke var særlig begejstret for udskiftning af vinduer, anså Peter Basse det for ørkesløst at forsøge at forklare herr Hjortsø at han yderligere skulle betale kr. 6.000. for udskiftning af vinduer, når man samtidig fraveg fordelings-tallene. Som følge heraf, er man tilbage, hvor generalforsamlingen havde vedtaget, at der lægges linoleum på trappen.

Der er den 16. juni 1978 fra advokatkontoret afsendt anmodning til Magistraten om opnåelse af tidsfristforlængelse. Magistraten har en gang tidligere over for Peter Basse telefonisk antydnet, at man ville se velvilligt på en ansøgning.

Herefter fastsættes a'contofællesomkostningerne (uden ekstraordinær vedligeholdelse) til følgende:

<u>Fordelingstal:</u>	<u>Pr. kvartal:</u>
4,27 - 4,30	kr. 1.450.-
5,10	kr. 1.725.-
5,50	kr. 1.860.-
5,60	kr. 1.890.-
6,07	kr. 2.050.-

Når regningen vedrørende linoleum foreligger, vil beløbet blive opkrævet ekstraordinært med 14 dages varsel. Det må forventes, at beløbet skal betales 1. oktober 1978.

ad 4)

Til bestyrelsen genvalgtes:
og nyvalgtes:

Karen Tofte,
Bent Dehlholm,
Peter Basse.

ad 5)

Som suppleanter genvalgtes:

Bent Stigsby, og
Peter Obbekjær.

ad 6)

Som revisor genvalgtes:

REVISOR CENTRET.

ad 7)

Der forelå ingen forslag fra medlemmer.

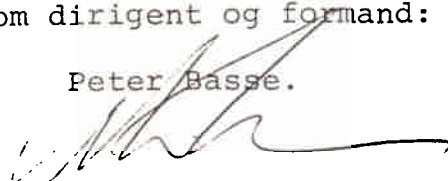
ad 8)

Der var intet til behandling.

Mødet sluttede kl. 18.00.

Som dirigent og formand:

Peter Basse.



* N.8. PB/jø1.
3.7.1978.

Bilag.

Specifikation over udgifter til varme udover brændselsudgifter:

Varmeregning af 7/1.1977		kr. 10.523,52
" " 13/4.1977		kr. 13.783,30
" " 8/7.1977		kr. 5.720,82
" " 12/10.1977		kr. 2.947,23
Målerafgift pr. kvartal kr. 75.- x 4		kr. 300,00
Regning fra Clorius af 11/10.1977		<u>kr. 1.251,15</u>
	Ialt	kr. 34.526,02
Optaget på årsregnskabet		<u>kr. 34.524,52</u>
Differencen		<u>kr. 1,50</u>

skyldes øreop- og nedrunding.