

ADVOKAT NIELS LINDVOLD
MØDERET FOR HØJESTERET

ADVOKAT PETER BØGELUND
MØDERET FOR HØJESTERET

ADVOKAT VAGN OHLSEN
MØDERET FOR HØJESTERET

ADVOKAT JESPER KOEFOED
MØDERET FOR HØJESTERET

ADVOKAT NICOLAI MALLET
MØDERET FOR LANDSBRET

ØSTERBROGADE 82 - 2100 KØBENHAVN Ø

* 31 38 50 00

J.nr. 691000

År 1989, onsdag den 31. maj, kl. 17.00, afholdtes i Fredens Kirke, Ryesgade 68, store sal, 2100 København Ø, ordinær generalforsamling i ejerlejlighedsforeningen "Matr.nr. 2388 og 2441 af Udenbys Klædebo Kvarter", beliggende Sortedam Dossering 65A-B/Helgesensgade 1 med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af regnskabet for 1988 med revisorpåtegning.
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 1989.
5. Forslag fra medlemmer.
6. Forslag fra bestyrelsen:
 - a) Tagrenovering.
 - b) Forslag om udarbejdelse af tilstandsrapport for hele ejendommen.
 - c) Fællesantenneanlæg.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af statsautoriseret revisor.
10. Eventuelt.

Mødt var:

Ford.tal:

5,50 Ole Nielsen og Jytte Lundberg tillige med fuldmagt fra

5,50	R.G. Øberg og Ivan Divac
5,10	Toni og Søren Partoft
37,24	Advokat Henning Levin på vegne af Peter Oppekjær og Grace Tofte Foundation
5,50	Marianne og Peter Mai
6,07	Peter Berliner og Birgitte Hommelgaard
4.30	Jesper Møller og Karsten Henriksen
4,27	Geert Schou
4,27	Alice Waldner gennem fuldmagt til Astrid Østergaard
6,07	M. og H.J. Poulsen tillige med fuldmagt fra
5,60	P.M. Juhl advokat Nicolai Mallet.

Dagsordenen blev gennemgået således:

Ad pkt. 1: Advokat Nicolai Mallet valgtes til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, hvilket de mødende samtykkede i.

Dirigenten foreslog herefter en ændring i den udsendte dagsordens rækkefølge, således at pkt. 6 blev behandlet umiddelbart efter pkt. 3 og således, at underpunkterne i pkt. 6 blev behandlet i rækkefølgen b, c, a, idet en sådan gennemgang af dagsordenspunkterne ville være mere hensigtsmæssig. De fremmødte samtykkede heri.

Ad pkt. 2: Ole Nielsen aflagde på bestyrelsens vegne årsberetning og oplyste herved bl.a., at der har været foretaget arkitektgennemgang af ejendommen, i hvilken forbindelse der blev konstateret råd og svamp i et omfang, der af arkitekten blev betegnet som et "pænt angreb". Rådgivende ingeniør Sten Jøbjerg har herefter i umiddelbar tilknytning til gennemgangen udarbejdet projektmateriale, hvorefter omkostningerne til en udbedring af den konstaterede skade anslås til kr. 100.000,00. Ifølge ingeniøren måtte arbejderne igangsættes straks, da der bestod sammen-

styrningsfare. Ole Nielsen oplyste, at arbejderne nu var afsluttet og afregnet af entreprenørfirma A.M. Olsen for et samlet beløb på kr. 72.965,54. Bestyrelsen anbefalede at bruge foreningens mindre formue til denne post i det omfang, den var tilstrækkelig hertil.

Ole Nielsen redegjorde herefter nærmere for spørgsmålet vedrørende tagrenoveringen og henviste i den forbindelse til det tidligere vedtagne tilbud fra firmaet PJH BYG, der imidlertid ikke længere eksisterede. Administrator havde efter foreningens ønske udarbejdet entreprisekontrakt til PJH BYG i henhold til firmaets tilbud på tagrenoveringen, men brevene til PJH BYG kom retur med postvæsenets påtegning om, at adressaten var ubekendt på den pågældende adresse.

Ole Nielsen bemærkede i øvrigt, at bestyrelsen fandt det hyppige personaleskift hos administrator uheldigt og at man har været inde på overvejelser om udskiftning af administrationen.

Endvidere bemærkede Ole Nielsen, at udskiftning af kedel i varmeanlægget har kostet foreningen ca. kr. 3-4.000,00.

Der har også kunnet konstateres en voldsom stigning i tyverier i ejendommen, der har medført, at dørkarmerne har måttet skiftes i forbindelse med indbrud og indbrudsforsøg. Nogle beboere har bestemt sig for at installerede overvågningsanlæg gennem SECURITAS.

Endvidere orienterede Ole Nielsen om et brev, som foreningen havde modtaget fra forsikringsselskabet BALTICA med oplysning om, at nogle af badeværelsesgulvene var knækket og at også en del af faldstammerne trængte til udskiftning. Bestyrelsen ville senere på generalforsamlingen indstille hele ejendommen gennemgået af en ingeniør med henblik på at fo-

retage prioritering og prisansættelse af nødvendige og ønskelige udbedringsarbejder.

Vedrørende fællesantenneanlægget havde bestyrelsen modtaget et par tilbud fra forskellige firmaer på Østerbro. Ole Nielsen henviste i den forbindelse til dagsordenen pkt. 6 c, hvor spørgsmålet om fællesantenneanlægget ville kunne drøftes.

Herefter blev ordet givet frit for bemærkninger til formandens beretning, i hvilken forbindelse advokat Henning Levin udbad sig en forklaring på, hvorfor tagrenoveringen ikke var afsluttet og hvorfor ejeren af restlejlighederne ikke var blevet orienteret om eventuelle problemer.

Bestyrelsesmedlem Geert Schou bemærkede hertil, at der efter vedtagelsen i maj 1988 var opstået en række misforståelser mellem administrator og bestyrelsen om spørgsmålet vedrørende tilsyn med tagrenoveringen, misforståelser, der trak en afklaring omkring antagelsen af PJH BYG ud til efteråret 1988, hvorefter man af hensyn til vejrforholdene besluttede at vente vinteren over. I foråret opstod så problemerne med PJH BYG, der øjensynlig ikke eksisterede længere og i hvert fald ikke reagerede på det af administrator fremsendte udkast til entreprisekontrakt. Efter at tiden alligevel var så langt fremskredet, fandt bestyrelsen det mest korrekt at forelægge sagen for generalforsamlingen igen.

Advokat Henning Levin efterlyste på ny en bedre orientering fra bestyrelsen, i hvilken forbindelse administrator beklagede, at der ikke som tidligere aftalt med bestyrelsen automatisk blev udsendt referater til advokat Levin, når administrator havde modtaget sådanne fra bestyrelsen.

Ole Nielsen understregede, at bestyrelsen altid fremsendte administrator kopi af referaterne og at aftalen om, at advokat Levin skulle have tilsendt disse referater i fremtiden måtte overholdes.

Som yderligere begrundelse for at udskyde tagprojektet til forår/sommer 1989 fremdrog Ole Nielsen de betydelige forsikringsomkostninger, såfremt tagrenoveringen var blevet igangsat i efteråret.

Hans Jørgen Poulsen gav udtryk for sin utilfredshed med, at referatet af generalforsamlingen den 30.5.1988 først blev fremsendt til underskrift den 30.7.1988. Administrator erklærede sig enig i kritikken og bebudede, at fremtidige referater blev udsendt indenfor et tidsrum af indtil 2 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

Karsten Henriksen udtrykte sin utilfredshed med administrators svartider med hensyn til forespørgsler, hvilket for hans vedkommende blev aktuelt i forbindelse med hans ejerlejlighedskøb.

Geert Schou oplæste i forbindelse med den almindelige kritik af administrator forsikringsselskabet BALTICA's brev modtaget hos administrator den 2.5.1989 og bemærkede herved, at administrator burde have vejledt bestyrelsen om det hensigtsmæssige i, at forsikringsselskabet fører tilsyn med de arbejder, der udføres på ejendommen og som kan have indflydelse på f.eks. ~~den~~ning af svampeskader.

Søren Partoft ønskede oplyst, hvorvidt administrator stod fast på det kontraktmæssige opsigelsesvarsel på et halvt år til den 1.7. Administrator erkendte i den forbindelse forskellige uregelmæssigheder ved administrationer og beklagede disse. Imidlertid er der ikke tale om kontraktstridige forhold, der kunne begrunde et bortfald af det aftalte opsigelsesvarsel.

Advokat Henning Levin understregede, at ejendommens størrelse gør det uinteressant for en administrator at have med ejendommen at gøre, og at foreningen ikke skal forvente sig en bedre service andetsteds, selv om også han måtte være enig i en del af den fremførte kritik.

Ad pkt. 3: Advokat Nicolai Mallet gennemgik det af ejerforeningens generalforsamlingsvalgte revisor udfærdigede årsregnskab for regnskabsåret 1988 og besvarede herunder spørgsmål fra de fremmødte.

Jesper Møller ønskede nærmere oplysning vedrørende posten "forbrugsafgifter" på regnskabets side 1 og administrator kunne oplyse, at beløbet bl.a. omfatter kloak og en del af varmeudgifterne.

I forbindelse med posten "ingeniørhonorar vedrørende svampeundersøgelse" blev indholdet af svampeundersøgelsen drøftet og administrator anmodede om at fremsende undersøgelsens resultat til samtlige medlemmer.

Advokat Henning Levin bemærkede vedrørende punktet "mellemlægning med stamejendommen" på regnskabets side 2, at der for et beløb svarende til kr. 29.331,74 ikke løbende kan være blevet betalt husleje for viceværtledigheden.

Peter Berliner forespurgte nærmere om posten "hensat til tagreparation", i hvilken forbindelse administrator kunne oplyse, at dette (kr. 17.534,40) var et indefrosset beløb fra tidligere indbetalinger på opkrævningstidspunktet foretaget til dette formål af hver enkelt lejlighed. Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 6 b: Geert Schou redegjorde for bestyrelsens synspunkter vedrørende udarbejdelsen af en tilstandsrapport for hele ejendommen indeholdende prioriterringsliste,

tidsangivelser og skønsmæssige beløbsangivelser for de arbejder, der af den sagkyndige skønnes nødvendige indenfor et kortere eller længere tidsrum.

Tilstandsrapporten er ment som et grundlag for, at ejerforeningen kan lægge en plan med hensyn til fremtidige udgifter vedrørende istandsættelses- og vedligeholdelsesarbejder. Taget er i den forbindelse en sag for sig.

Bestyrelsen havde herved været i kontakt med ingeniørfirmaet Jan R. Christoffersen, der skønnede, at en sådan tilstandsrapport vil kunne udarbejdes for et beløb af ca. kr. 20.000,00. Omkostningsbeløbet afhænger dog i høj grad af arbejdets omfang.

Geert Schou påpegede samtidig, at samme ingeniør samtidig ville kunne anmodes om at føre tilsyn med tagrenoveringen, da vedkommende i forbindelse med sin udarbejdelse af tilstandsrapporten vil opnå et grundigt kendskab til ejendommen.

Henning Levin mente, at man ikke kom ud af stedet, såfremt man engagerede en ingeniør til endnu engang at gennemgå ejendommen. Betalingen til ingeniør Sten Jebjerg ville være spildt, såfremt man nu skiftede til et andet ingeniørfirma. Hertil bemærkede Gert Schou, at initiativet med henvendelsen til Jan R. Christoffersen var foranlediget af, at de resultater med hensyn til planlægning af ejendommens fremtidige udgifter, som man har kunnet opnå i samarbejde med administrator, ikke har været tilfredsstillende.

Generalforsamlingen vedtog herefter følgende beslutningsforslag:

"Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at foranledige udarbejdet tilstandsrapport vedrørende

ejendommen indenfor en beløbsramme af indtil kr. 40.000,00."

Vedtagelsen skete med samtlige lejligheders stemmer for og ingen imod, medens advokat Henning Levin for restlejlighederne undlod at stemme.

Ad pkt.6 c: Ole Nielsen oplyste, at bestyrelsen havde anmodet et firma om at se på ejendommens antenneanlæg, specielt med hensyn til udvidelse til flere kanaler, navnlig TV2. Et konkret tilbud på total udskiftning af anlægget beløber sig til ca. kr. 30.000,00, medens en tilslutning til KTAS's hybridnet vil medføre en tilslutningsafgift på kr. 6.300,00 med tillæg af et løbende månedligt gebyr på p.t. ca. kr. 55,00 pr. lejlighed for at være tilmeldt hybridnettet.

Ejerforeningen havde endnu ikke modtaget endegyldigt svar fra administrator vedrørende ejerforeningens pligt til overfor de udlejede lejligheder at skabe grundlag for etablering af tilslutning, der i øvrigt skulle kunne ske allerede primo juni for netop denne ejendoms vedkommende, idet der ifølge oplysninger fra KTAS allerede var indlagt hybridnet på Blegdamsvej og i Ryesgade.

På baggrund af orienteringen og bestyrelsens indforanledige blev følgende beslutningsforslag sat til afstemning:

"Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at foranledige installeret nyt fællesantenneanlæg og at tilslutte ejendommen til hybridnettet indenfor en beløbsramme af kr. 40.000,00."

For dette forslag stemte efter fordelingstal 36,74, imod stemte 41,51, medens 11,17 undlod at stemme.

Advokat Henning Levin, der for ejerne af restlejlighederne stemte imod, begrundede sin holdning med,

at han fandt adskillige andre arbejder end udskiftning af antenneanlægget vigtigere.

Geert Schou gjorde herefter rede for mulighederne for individuel tilslutning af enkelte medlemmer til hybridnettet. Herefter stod tilslutningsafgiften på kr. 6.300,00 til KTAS fast, medens den løbende månedlige afgift ville beløbe sig til ca. kr. 50,00 eller kr. 100,00 alt efter, om man ønskede et begrænset udbud af kanaler eller ønskede at udnytte hybridnettets muligheder fuldt ud. Disse betalinger ville være inklusive leje af et antenneanlæg.

Der var blandt de fremmødte enighed om, at bestyrelsen forestår koordineringen af initiativer vedrørende individuel tilslutning.

Ad pkt.6 a: Geert Schou oplyste, at bestyrelsen også i forbindelse med tagsagen havde været i kontakt med ingeniør Jan R. Christoffersen og anmodet om hans vurdering. Efter ca. 1 times besigtigelse af ejendommen havde ingeniør Christoffersen anslået udbedringsomkostningerne til ca. kr. 400-450.000,00, ligesom han havde tilbudt at forestå hele tagsagen for et honorar beregnet som 12% af den kalkulerede byggesum (dog max. 12% af kr. 450.000,00, uanset hvad nærmere undersøgelser vedrørende istandsættelsesomkostningerne måtte vise). Det var herved hans hensigt at "starte på en frisk" for helt at kunne stå inde for sagen, idet der dog naturligvis skulle tages udgangspunkt i allerede foretagne undersøgelser. En trediedel af det beregnede honorar ville ifølge ingeniør Christoffersen dække udarbejdelsen af en specificeret redegørelse over de nødvendige arbejder, således at ejerforeningen på dette stadi ville kunne tage fornyet stilling til omfanget af de arbejder, der ønskes gennemført.

Følgende forslag blev herefter sat til afstemning:

"Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at engagere ingeniørfirmaet Jan R. Christoffersen til at forestå byggesagen vedrørende tagrenoveringen i henhold til det af bestyrelsen under generalforsamlingen refererede oplæg fra ingeniørfirmaet. Såfremt omkostningerne under tilbudsgivningen incl. moms viser sig at ville overstige kr. 500.000,00, orienterer bestyrelsen forud for igangsættelsen af arbejderne medlemmerne således, at der gives disse mulighed for at foranledige ekstraordinær generalforsamling indkaldt. Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at holde medlemmerne løbende orienteret om sagen."

For dette forslag stemte efter fordelingstal 85,15, imod stemte 4,27.

Et medlem forespurgte, hvorvidt en facaderenovering ikke burde foretages samtidig med tagrenoveringen, idet man i så fald ikke behøvede at betale for en ny stilladsleje på et senere tidspunkt. Gert Schou bemærkede hertil, at generalforsamlingen kunne pålægge bestyrelsen at lade tilstandsrapporten udarbejde før tagrenoveringen igangsættes, således at der betids forelå et fornuftigt beslutningsgrundlag også for såvidt angår f.eks. facaderenoveringen.

Advokat Henning Levin udbad sig i forbindelse med tagsagen løbende orientering fra bestyrelsen, således at han på vegne sin klient kan foretage de nødvendige dispositioner i forbindelse med finansieringen.

Peter Berliner bemærkede, at han fandt det uheldigt, såfremt stilladserne blev stillet op i juli måned af hensyn til indbrudsfare i sommerferieperioden. Samme holdning havde en del af de øvrige fremmødte.

Ad pkt. 4: Geert Schou redegjorde med henvisning til det til medlemmerne udsendte budgetforslag for 1989 for de enkelte poster. I henhold til tidligere beslutning under denne generalforsamling udgår udgiften på kr. 40.000,00 til fællesantenne. Til gengæld må budgettet forøges med en udgift på kr. 72.965,54 i forbindelse med trappereparationen. Dette beløb skal betales i indeværende år og det er bestyrelsens holdning, at betaling - i hvert fald delvis - må ske gennem 1988-overskuddet.

I regnskabet for 1988 androg medlemmernes tilgodehavende kr. 27.844,54, hvilket beløb sammen med det indefrosne beløb på kr. 17.534,40 udgør i alt kr. 45.378,94. Der mangler herefter kr. 27.586,60 til dækning af omkostningerne vedrørende trappereparationen, såfremt generalforsamlingen beslutter sig til ikke at udbetale 1988-overskuddet til medlemmerne.

Bestyrelsen foreslog derfor følgende punkter vedtaget til finansieringen af trappereparationen:

- 1) Posten "Sædvanlig vedligeholdelse" i budgetforslaget forhøjes med kr. 30.000,00.
- 2) Der betales ikke overskud for 1988 til medlemmerne.
- 3) Det hensatte indefrosne beløb kr. 17.534,40 anvendes til delvis dækning af omkostningerne ved trappereparationen.

Ole Nielsen bemærkede, at selv om tagrenoveringen betales via det løbende budget, kunne separat finansiering for hvert enkelt medlem ske via kreditforening under forudsætning af, at arbejderne var betalt. Medlemmerne kan hos administrator indhente nærmere oplysning om betalingstidspunkterne og der rekvirere betalingskvittering til forevisning for kreditforeningen.

Bestyrelsens forslag til ændring af det fremsendte budgetudkast, hvorefter det samlede budget for 1989 andrager kr. 360.000,00, herunder de ovennævnte 3 punkter, vedtoges enstemmigt.

Ad pkt. 5: Der var ikke indkommet forslag fra medlemmerne til behandling på denne generalforsamling.

Ad pkt. 7: Til medlemmer af bestyrelsen valgtes:

Geert Schou
Søren Partoft og
Jesper Møller.

Ad pkt. 8: Til suppleanter til bestyrelsen valgtes:

Ole Nielsen og
Peter Berliner.

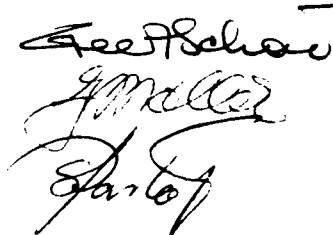
Ad pkt. 9: Som statsautoriseret revisor genvalgtes
RevisorCentret.

Ad pkt.10: Der var ingen bemærkninger til dette punkt.

Generalforsamlingen hævet.

København, den 15/6 1989

For bestyrelsen:



Som dirigent:



NICOLAI MALLET
Advokat