

ADVOKAT NIELS E. VALDAL
MØDERET FOR HØJESTERET
ADVOKAT PETER BØGELUND
MØDERET FOR HØJESTERET
ADVOKAT VAGN OHLSEN
MØDERET FOR HØJESTERET
ADVOKAT JESPER KOEFOED
MØDERET FOR HØJESTERET
ADVOKAT BO VADT CHRISTENSEN
MØDERET FOR LANDSRET
ØSTER ALLÉ 33 · 2100 KØBENHAVN Ø
TLF. *31 38 50 00

691000 NR/lg

Generalforsamlingsprotokol

for

Ejerforeningen Sortedamhus, matr. nr. 2388 og 2441 af Udenbys
Klædebo Kvarter.

År 1991, onsdag, den 29. maj afholdtes ordinær generalforsamling i "Ejerforeningen Sortedamhus matr. nr. 2388 og 2441 af Udenbys Klædebo Kvarter" på advokatkontoret, Øster Allé 33, 2100 København Ø med følgende dagsorden jævnfør vedtægternes § 13:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for 1990.
3. Forelæggelse til godkendelse af regnskab for 1990 med revisorpåtegning.

Det af Revisionsfirmaet Ernst & Young A/S (tidligere RevisorCentret I/S) udarbejdede årsregnskab vedlægges indkaldelsen.

4. Godkendelse af budget for 1991.

Bestyrelsens forslag til budget for 1991 er indeholdt i årsregnskabet for 1990 i yderste venstre kolonne.

5. Forslag fra bestyrelsen.

Bestyrelsen foreslår, at der som tillæg til ejerforeningens vedtægter og som § 6, stk. 4-8 tinglyses bestemmelse, hvorefter ejerforeningens pantsikkerhed i den enkelte ejerlejlighed udvides med kr. 15.000 således, at ejerforeningens sikkerhed for de i § 5 nævnte bidrag og iøvrigt for ethvert krav, som ejerforeningen måtte få på et medlem, herunder udgifter ved et medlems misligholdelse, i alt udgør kr. 20.000,00.

- 2 -

Under hensyn til den på generalforsamlingen den 8. oktober 1970 vedtagne § 6 om udstedelse af ejerpantebreve på kr. 5.000,00, som beror hos administrator, foreslås herfter følgende ordlyd til § 6, stk 4-8:

Panteretten omfatter tillige renter og omkostninger i forbindelse med inddrivelse af skyldige beløb.

Herudover begæres nærværende ejerforenings vedtagter ligeledes til sikkerhed for ejerforeningens krav over for medlemmerne tinglyst pantstiftende med kr. 15.000,00, i hver enkelt af lejlighederne nr. 1-13 af matr.nr. 2388 og hver enkelt af lejlighederne nr. 1-14 af matr.nr. 2441 Udenbys Klædebo Kvarter.

Panteretten skal have bedst mulig prioritet i de enkelte lejligheder, men respekterer de på tinglysningstidspunktet for nærværende tinglyste servitutter, byrder og be-
hæftelser på de enkelte lejligheder og stammatriklen, men panteretten respekterer ikke efterfølgende hæftelser.

Panteretten er oprykkende efterhånden som foranstående prioriteter afdrages eller indfries til forudangivet bestemt tidspunkt.

Et indtrædende medlem hæfter for tidligere ejers/ejeres restancer.'

Stempelomkostningerne, kr. 600,00 pr. lejlighed, opkræves af ejerforeningen, men afholdes af den enkelte lejlighed og fordeles ikke efter fordelingstal.

Vedtagelse af tillægget kræver kvalificeret flertal, og tinglysning af tillægget kræver 100% tilslutning ved bekræftelse i form af underskrift af samtlige ejere på tillæggets underskriftsformular.

6. Forslag fra medlemmer.

Forslag der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal meddeles bestyrelsen v/ advokatfirmaet Niels E. Valdal, Ejendomsadministrationen, Øster Allé 33, 2100 København Ø, senest tirsdag, den 14. maj 1991, jævnfør vedtægternes § 15.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsen består af:

Geert Schou, formand,
Søren Partoft og
Jesper Møller,

8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Suppleanter er:

Peter Berliner og Toni Partoft.

9. Valg af statsautoriseret revisor.

Revisionsfirmaet Ernst & Young A/S modtager genvalg.

10. Eventuelt.

Følgende ejerlejligheder var repræsenteret:

01 P. M. Juhl v/ fuldm. til Poulsen
02 Birgitte Hommelgård
05 Hans J. Poulsen
06 Toni Partoft
09 Dorrit Knudsen
13 Jesper Møller og Karsten Henriksen
16 Alice Waldner v/ fuldm. til Jesper Møller
20 Geert Schou
21 Mundfeld & Hedin ApS v/ fuldm. til administrator

03, 04, 11, 12, 14, 15, 17 og 18

W.M. Tofte Family Foundation v/ fuldm. til advokat
H. Levin.

i alt 7949 fordelingstals fremmøde af ejerforeningens samlede fordelingstal på 10000.

Ejendomsadministrationen var repræsenteret ved administrationschef Niels Riisbro Madsen.

Formanden Geert Schou, bød forsamlingen velkommen og dagsordenen blev gennemgået som følger:

ad pkt. 1.:

Administrationschef Niels Riisbro Madsen valgtes til dirigent for generalforsamlingen og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig også for så vidt angår punkt 4 på dagsordenen om vedtægtsændringer, idet 7949 af 10000 fordelingstal var repræsenteret på generalforsamlingen. De fremmødte samtykkede heri.

Dirigenten oplæste for forsamlingen det den 29. maj 1991 modtagne brev af 27. maj 1991 fra H. Christensen, Helgesensgade 1, 4., som udsendes med referatet.

ad pkt. 2.:

Formanden, Geert Schou, aflagde på bestyrelsens vegne kortfattet beretning for året 1990. Bestyrelsesmedlem Søren Partoft er p.t. på et udenlandsophold og suppleres i bestyrelsen af suppleanten Toni Partoft.

Der er i 1990 installeret KTAS kabel-tv, som blev installeret uden tilslutningsafgift og det må konstateres, at funktionen af kabel-tv er udmærket.

Utathederne i ejendommens tag efter tagudskiftningen skulle nu være udbedret, imidlertid er garantiperioden udvidet med 12 måneder til og med den 27. oktober 1991.

Geert Schou har reklameret til Jan R. Christoffersen over maling af ejendommen, idet den er begyndt at skalle af på hjørnet.

Reparation af badeværelsesgulvene blev omsider gennemført, og det kan nu konstateres, at forsikringsselskabet Baltica har genoptaget risikodækningen og slettet samtlige forbehold i forsikringspolice, som er, som den fremgår af side 6 i årsregnskabet, dog med den ændring, at klausulerne er ophævet.

Det blev i årets løb konstateret, at der er problemer med koldt- og varmtvandsforsyningen i enkelte lejligheder og problemet blev identificeret og udbedret, idet man konstaterede, at termostatblandingsbatterier i en ældre ejendom ofte bør renses, idet tilkalkning heraf kan medføre en som ovenfor nævnt gene.

Sidst i beretningen nævnte formanden, at der i ejendommen er etableret et udvalg til udskiftning af trappebelysningen, og Birgitte Hommelgård har hjulpet bestyrelsen i denne sammenhæng.

Der var ingen spørgsmål til formandens beretning, hvorefter denne blev taget til efterretning.

ad pkt. 3.:

Administrationschef Niels Riisbro Madsen gennemgik årsregnskabet for 1990 og sammenholdt de realiserede udgifter med budgettet for 1990, som tillige fremgår af årsregnskabets yderste højre kolonne.

Der blev i året 1990 opkrævet a conto fællesydelse på kr. 399.098,00 tillige med underskuddet i mellemregningen med medlemmerne for 1989 på kr. 116.279,70, i alt kr. 515.377,70, som er fradraget de totale fællesudgifter på kr. 495.357,30, hvilket giver et overskud i medlemmernes favør på kr. 20.020,40, som foreslås udlignet med næste kvartalsopkrævninger.

Administrator gennemgik balancen pr. 31. december 1990 og konstaterede, at ejerforeningen i denne sammenhæng er atypisk, idet der ikke er restancer.

Herefter godkendtes ejerforeningens regnskab for 1990 enstemmigt.

ad pkt. 4.:

Geert Schou gennemgik på bestyrelsens vegne budgettet for 1991 og kunne oplyse, at ejendomsomkostningerne for så vidt angår vandafgift, renovation og forsikring alle var kendte tal, ligesom Geert Schou redegjorde for sammenhængen i fjernvarmeudgifterne med brændselsudgifter og effektafgift og de uens regnskabsår for varmeregnskab og ejerforeningsregnskab og kunne hertil bemærke, at varmeregnskabet har stabiliseret sig omkring de ca. kr. 140.000,00, hvoraf der for varmeregnskabet 1990/91 er brændselsudgifter for kr. 30.000,00, som fordeles over varmeregnskabet og resten, de ca. kr. 110.000,00 betales over ejendommens drift.

Geert Schou udleverede til de fremmødte og bad om udsendelse heraf sammen med referatet, en oversigt over varmeregnskaberne fra 1987 med forbrug i forhold til ejerforeningens regnskab. Forbruget er delt op i brændselsudgift og effektafgift, hvoraf det fremgår, at forbruget afregnes pr. måler og resten afregnes via det fælles regnskab.

Med hensyn til vedligeholdelse, er det tanken, at de kr. 40.000,00, som er afsat i budgettet skal bruges til småarbejder, det vil sige, de almindelige daglige vedligeholdelsesarbejder på ejendommen, og at eventuelt overskud heraf muligvis anvendes til påbegyndelse af installation af ny trappebelysning.

Det er meningen at genopretningsfonden skal anvendes til større arbejder, og der henvises her til det fra bestyrelsen omdelte notat af 21. maj 1991, som bestyrelsesmedlem Jesper Møller redegjorde for ved hjælp af overhead-illustrationer.

Vinduerne i ejendommens facade mod Sortedam Dossering og Helgesensgade er isat for ca. 10 år siden og bør snart males, ligesom vinduerne mod gården bør udskiftes eller males. Vedligeholdelse af disse er dog den enkelte ejers ansvar, og dette bør udføres, forinden en eventuel istandsættelse af facaden mod gården gennemføres. Hovedtrapper skal males, ligesom bitrapperne til at blive malet. Endelig er det ønskeligt at få gården istandsat og nyindrettet.

Hegnet imod naboejendommene trænger stærkt til udskiftning, og Toni Partoft, som har arbejdet med gårdprojektet, redegjorde for det den 30. april 1991 daterede pro-

jekt til renovering af gården i overensstemmelse med den fremsendte tegning.

Det besluttedes at kontakte naboejendommene for fordeling af udgifterne til hegnet. De totale udgifter anslås til mellem kr. 20.000,00 og kr. 30.000,00 afhængig af arbejds omfang. Herefter besluttedes det, at bestyrelsen kan sætte arbejdet i gang.

ad pkt. 5.:

Bestyrelsen redegjorde for det fremsatte forslag om ændring af ejerforeningens vedtægter, og efter en del debat blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt forkastet, idet bestyrelsen dog ønsker at arbejde videre hermed og eventuelt til næste års ordinære generalforsamling fremsættes forslag om, at der ved fremtidigt salg af lejligheder skal udstedes ejerpantebrev således, at pantsikkerheden for ejerforeningens tilgodehavender udvides til i alt kr. 20.000,00.

ad pkt. 6.:

Idet der ikke i henhold til vedtægternes § 15 var indkommet forslag, bortfaldt punktet.

ad pkt. 7.:

Den samlede bestyrelse genvalgtes og består fortsat af:

Geert Schou, formand,
Søren Partoft og
Jesper Møller.

ad pkt. 8.:

De nuværende suppleanter til bestyrelsen genvalgtes og er fortsat:

Peter Berliner og Toni Partoft.

ad pkt. 9.:

Revisionsfirmaet Ernst & Young A/S genvalgtes.

ad pkt. 10.:

Idet ingen medlemmer af ejerforeningen ønskede ordet bortfaldt punktet.

- 7 -

Herefter var der ikke flere, der ønskede ordet.
Generalforsamlingen hævet.

Bestyrelsen:

Dirigent:

Referent:

*Ege Røhder
Jesper Møller
Torsten Rasmussen*

[Handwritten signature]

Overblik over varme-regnskaber 1987 -

FOTOKOPI
ADVOKATFIRMAET
NIELS E. VALDAL

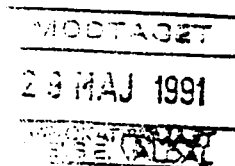
Forbrug

Ejerforenings-
regnskaber

Brandsels udgift Resten

86			100 216
	60424	+ 111 218	
87			121 275
	49438	+ 111 432	
88			55 141
	46446	+ 120 626	
			120 626
89			75 000
	53 505	+ 135 101	
			60 101
90			80 000
	63 750	+ 145 469	
			Budget: 60 000 (65 469)
91			Budget: 80 000
	Afregnes via måle	Afregnes via fælles- regskab	

Ejd.adm. N.E. Valdal
Øster aale 33



27/5-91

Ordn. Generalfrs. Ejd. matrnr. 2388 og 2441, admnr. 691.

Først understreges, at der ikke kan stemmes om andet end de på dagsordenen optagne emner. Således heller ikke om orientering af 21/5-91. Iøvrigt nedstemmes enhver reovering, der ikke udtrykkeligt er pålagt af forsikringsselskab eller myndigheder, og da for det absolut billigste tilbud. Der stemmes derfor nej til vedligeholdelsesbudget. Dokument. for forsikringselsb./myndigheds-krav ønskes. Endvidere klages over dobbelt honorar til samme revne i badeværelset til ingeniøren. Absolut unødvendigt at han gik rundt en ANDEN gang med håndværkerne MED nyt honorar til følge. Endog oplyser min nabo, at andre beboere fra forsikringsselskabet har fået tilladelse til blot at lukke revnen. HVORFOR orienteres vi andre ikke om den mulighed for SMÅ revner. For dårlig og for dyr rådgivning. Dobbelt honoraret bør tilbagebetales os.

Ad dagsorden:

Regnsk: Enhver forudbetaling ^{opbygning af fonds m.v.} a conto ønskes strøget. Mine egne - og andre borgers - almindelige forrentning er langt bedre end administrators.

Administrationshonorar er så stort, at det bør overvejes at finde anden administrator.

Viceværtudg. er for høje. Der bør søges løs vicevært, til eftersyn af varme o.å.

Malerudg. er ikke godkendt af undertegnede.

Ad 5 ejerfor. vedtægter ved ejerpant til ejerforen: Hele forslaget stemmes ned. Retssystemets inddrivelsesregler er fuldt tilstrækkelige.

Ad 9: Der bør ligeledes søges efter en billigere revisor.

Dette må adm. ^{br} gerne viderebringe på generalfrs. / *Bedes opløst!*

H. Christensen, Helgesensg. 1, 4



P.g.a rejse kan der ikke gives meddelelse før nu.

c.c. revisor samt Jesper Møller.

