

691000/2 nr/vk

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

År 1992, onsdag den 20. maj afholdtes ordinær generalforsamling i "Ejerforeningen Sortedamhus, matr.nr. 2388 og 2441 af Udenbys Klædebo Kvarter" i Fredens Kirkes Mødesal, Rymsgade 68, 2100 København Ø, med følgende dagsorden, jf. vedtægternes § 13:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for 1991.
3. Forelæggelse til godkendelse af regnskab for 1991 med revisorpåtegning.

Det af Revisionsfirmaet Ernst & Young A/S udarbejdede årsregnskab vedlægges indkaldelsen.

4. Godkendelse af budget for 1992.

Bestyrelsens forslag til budget for 1992 er indeholdt i årsregnskabet for 1991, i yderste venstre kolonne.

Budgettet forudsætter stigning i acountofællesydelse på 8,1% fra kr. 526.362,00 til kr. 569.100,00.

5. Forslag fra bestyrelsen.

Bestyrelsen foreslår, at der som tillæg til ejerforeningens vedtægters § 6 tinglyses følgende allonge:

"Ved salg af lejligheder i ejendommen, lejlighederne nr. 1-13 af matr.nr. 2388 og lejlighederne nr. 1-14 af matr.nr. 2441 Udenbys Klædebo Kvarter, efter den 1. juni 1992 er sælgeren pligtig at udstede og tinglyse ejerpan-  
tebrev på kr. 24.000,00 til sikkerhed for ejerforenin-  
gens tilgodehavender og krav over for medlemmerne, såle-

des at den samlede sikkerhed herfor vil udgøre kr. 29.000,00 i hver lejlighed.

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

Panteretten skal have bedst mulig prioritet i de enkelte lejligheder, men respekterer de på tidspunktet for tinglysningen af nærværende allonge værende servitutter, byrder og behæftelser 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, p.t. 4% af kr. 24.000,00 (kr. 960,00), og tinglysningsgebyr, p.t. kr. 700,00, udredes af sælger i forbindelse med handelen.

Vedtægelse af tillægget kræver kvalificeret flertal, jf. vedtægternes § 12, og bestyrelsen opfordrer derfor ejerne til at deltage eller afgive fuldmagt.

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 den 4. maj 1992, jf. vedtægternes § 15.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsen består af:

Geert Schou, formand,  
Søren Partoft og  
Jesper Møller.

8. Valg af suppleant til bestyrelsen.

Suppleanter er:

Peter Berliner og Toni Partoft.

9. Valg af statsautoriseret revisor.

Bestyrelsen foreslår valg af Revisionsfirmaet B. Bruun Pedersen A/S, Vejlegade 4-6, 2100 København Ø, 35433232.

10. Eventuelt.

Følgende ejerlejligheder var repræsenteret:

- 01 Poul-Martin Juhl v/fuldmagt til Poulsen
  - 02 Birgitte Hommelgård og Peter Berliner
  - 05 Marie B. Poulsen og Hans J. Poulsen
  - 06 Toni Partoft og Søren Partoft
  - 13 Jesper Møller og Karsten Henriksen
  - 20 Lene Borrits og Geert Schou
  - 21 Mundfeld & Hedin ApS v/fuldmagt til administrator
  - 22 Peter Obbekjær, repræsenteret ved advokat Henning Levin
- 03&04  
11&12 W. M. Tofte Family Foundation, repræsenteret ved advo-  
14&15 kat Henning Levin  
17&18

Der var således mødt 69,72% af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal.

Foruden ovennævnte var Søren Seedorff, Helgesensgade 1, 3.th., til stede som repræsentant for lejerne.

Ejendomsadministrationen var repræsenteret ved administrationschef Niels Riisbro Madsen.

Ejerforeningens formand, 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 dagsordenens pkt. 5 om vedtægtsændringer; de fremmødte samtykkede heri.

Dirigenten redegjorde for, at der var modtaget en ufuldstændig fuldmagt, med bilag, fra Hanne Christensen og læste bilaget op til orientering for forsamlingen.

ad pkt. 2:

Formanden aflagde på bestyrelsens vegne beretning for det forløbne år; hovedpunkterne i beretningen vedlægges referatet.

Formanden supplerede beretningen med at nævne, at der var foretaget garantireparation af en del af facaden på grund af dårlig vedhæftning af overfladebehandlingen.

Vedrørende elektricitetsproblemerne, som anført i beretningens hovedpunkter, har disse ingen udgifter medført for ejerforeningen.

Med hensyn til vandforbruget fremlagde bestyrelsen den vedlagte grafiske oversigt, som illustrerer udviklingen

i vandforbruget uge for uge siden den 17. februar 1992, hvor den vandrette linje mellem 30 og 40 angiver det fra vandforsynings side forventede forbrug for året. Det fremgår således, at forbruget i ejerforeningen tilsyneladende ligger højere end det, man fra vandforsynings side stipulerer; man må derfor forvente at modtage en efterregning, når året er omme.

Det blev fra formandens side gjort gældende, at det er op til den enkelte at sørge for at spare på vandet og eventuelt installere vandspareforanstaltninger i lejlighederne. Registrering af vandforbruget vil fortsætte på ugebasis, og bestyrelsens nyhedsbreve vil indeholde oplysning om udviklingen heri.

Endvidere vedlægges den af bestyrelsen udarbejdede oversigt over fjernvarmeforbrug og -afkøling, således at medlemmerne derved skulle kunne få et indtryk af, hvorledes udviklingen foregår på dette område.

Hvad angår gårdbelægningen ønskede formanden at nævne, at administrators inspektør, Per Svendsen ikke var øjeblikkelig bekymret herfor. På et eller andet tidspunkt måtte der dog skulle ske noget med hensyn til fornyelse af gårdbelægningen for at undgå risiko for skader på ejendommens fundament.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer til beretningen, som blev taget til efterretning.

ad pkt. 3:

Årsregnskabet blev gennemgået af Niels Riisbro Madsen og uden yderligere kommentarer enstemmigt vedtaget; dog ønskede Hans J. Poulsen oplysning om forrentning af midlerne på genopretningsfonden. Administrator meddelte, at disse indtil videre blev forrentet på almindelige klientkontobetingelser. Imidlertid ville dette blive ændret, således at der oprettes en konto på særlige indlånsvilkår, så snart beløbet overstiger kr. 150.000,00.

ad pkt. 4:

Budgettet for 1992 med fællesydelse på kr. 569.100,00 blev gennemgået af formanden, der redegjorde for, at de kendte udgifter var opført med de kendte tal, og andre var blevet ajourført ca. 5%.

Med hensyn til vandafgiften opfordrede formanden igen - som i beretningen - til besparelse hos den enkelte beboer, således at dette tal kunne blive reduceret.

Optrækket til genopretningsfonden via acontofælles-

- 5 -

ydelseerne er fortsat i de første 2 kvartaler i 1992, men først nu på generalforsamlingen skal det egentligt vedtages, om opkrævningen skal fortsættes.

Budgettet medfører en stigning i acontofællesydelse på kr. 43.000,00.

På bestyrelsens vegne gennemgik Jesper Møller bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesarbejder, som afholdes over såvel driften som genopretningsfondens midler, idet han nævnte, at ingeniør Jan R. Christoffersens tidligere udarbejdede rapport om ejendommen ligger til grund herfor.

Jesper Møller havde til brug for gennemgangen af vedligeholdelsesplanerne udarbejdet en grafisk illustration, som ikke kan gengives i referatet, men konklusionen blev, at en stor del af de arbejder, som Jan R. Christoffersen havde foreslået i sin rapport, var blevet færdiggjort, og at der nu resterer arbejder i gården, på hoved- og bitrapperne, trappebelysningen samt facade/vinduerne.

Med hensyn til hovedtrapper og bitrapper samt belysning er det bestyrelsens forslag, at udgifter til reparation og vedligeholdelse heraf afholdes over ejendommens almindelige vedligeholdelsesbudget. På et senere tidspunkt i 1992 forventer bestyrelsen at forelægge et forslag til renovering af gården, idet hegnet er ved at vælte, og der er store revnedannelser i gårdbelægningen med risiko for skader på ejendommen. Prisen for arbejdet med udskiftning af gårdbelægning og hegn forventes at andrage ca. kr. 250.000,00, og det anses ikke for fornuftigt at lave en lappeløsning, som kunne billiggøre projektet. Det er planen er gennemføre projektet i foråret 1993.

Der blev gjort indsigelse over, at hovedtrapperne ikke bliver sat i stand nu, men Jesper Møller redegjorde for, at det var en mere fornuftig løsning først at få repareret hoveddørene og belysningen og eventuelt få hovedtrappernes vinduer udskiftet, førend man går i gang med at få malet trapperne. Efter nogen drøftelse af prioriteringsrækkefølgen oplyste bestyrelsen, at den anser det for meget dyrt at eftergå og male eksisterende, ikke udskiftede vinduer i ejendommens hovedtrapper, hvorfor det nok vil være den mest sandsynlige løsning, at vinduerne udskiftes.

Med hensyn til hastigheden for gennemførelsen af de ønskede arbejder nævnte formanden, at man kunne beslutte, at genopretningsfondens indbetalinger hæves fra kr. 100.000,00 til kr. 200.000,00 eller kr. 500.000,00, hvorved hastigheden kunne sættes op.

Bestyrelsens redegørelse for vedligeholdelsesarbejderne blev taget til efterretning, og det forventes, at der til efteråret vil ligge en plan for renovering af gården.

Budgettet blev herefter enstemmigt vedtaget.

ad pkt. 5:

Indledningsvis redegjorde dirigenten for en ændring i ordlyden af allongens 3. stk., hvor sætningen "men pantretten respekterer ikke efterfølgende hæftelser" udgår og erstattes af "men ikke panthæftelser, der oprettes i forbindelse med salg af ejerlejligheder efter tinglysningen af nærværende allonge, herunder sælgerpantebreve".

Der udspandt sig en livlig diskussion om bestyrelsens forslag, som skulle ses som et kompromisforslag i forhold til det, som blev fremsat på sidste års ordinære generalforsamling.

Såvel dirigent som advokat Henning Levin redegjorde for det retlige grundlag i forbindelse med denne tinglysning af ejerforeningens tilgodehavender i den enkelte lejlighed og for den øjeblikkelige økonomi og udgiftssiden heri. Henning Levin gjorde gældende, at han var modstander af oprettelse af pantebreve i hver enkelt lejlighed i forbindelse med salg, idet der vil være meget store administrative byrder i forbindelse med fremtidige salg, hvor pantebreve ligger til grund for ejerforeningens tilgodehavender i de enkelte lejligheder. Det er meget enklere at arbejde med vedtægter, som er tinglyst pantstiftende, idet disse omfatter samtlige lejligheder på én gang og er en væsentlig billigere løsning.

Drøftelsen mandede ud i, at bestyrelsen trak forslaget tilbage og vil overveje situationen og eventuelt genfremsætte sidste års forslag herom ved en senere lejlighed.

ad pkt. 6:

Idet ingen forslag var fremkommet, bortfaldt punktet.

ad pkt. 7:

Bestyrelsen blev enstemmigt genvalgt, og der var ingen stemmer for Hanne Christensens kandidatur til bestyrelsen.

Bestyrelsen består således af:

Geert Schou, formand  
Søren Partoft og  
Jesper Møller



ad pkt. 8:

De nuværende suppleanter til bestyrelsen genvalgte og er fortsat:

Peter Berliner og Toni Partoft.

ad pkt. 9:

Efter en kort drøftelse, hvor advokat Henning Levin gjorde gældende, at han ikke ønskede at skifte revisor, blev B. Bruun Petersen A/S, statsautoriserede revisorer, valgt som ejerforeningens revisorer.

ad pkt. 10:

Geert Schou opfordrede medlemmerne af ejerforeningen til at møde op til fællesarbejder i forbindelse med maling/forskønnelse af cykelkælderen og foreslog, at ejerforeningen i forbindelse hermed arrangerede fællespisning. Dette vil på et senere tidspunkt blive annonceret af bestyrelsen.

Henning Levin udtrykte tilfredshed med bestyrelsens arbejde, selv om han kunne ønske, at ydelserne til ejerforeningsfællesskabet blev reduceret med hensyn til hans klient. Han kunne dog se det fornuftige i mange af dispositionerne, hvorfor han også havde stemt for disse.

Herefter var der ikke flere, der ønskede ordet.

Generalforsamlingen hævet.

Bestyrelsen:

*Geert Schou*  
*M. C. C.*  
*P. P.*

Dirigent:

*Klich*

Referent:

*M. C. C.*





Sortedamshus

## Generalforsamling 20. maj 1992 - årsberetning for 1991

### Nyhedsbreve

- 4 stk udsendt i 1991

### Tagreparation

- Garanti udløb 27.10.91
- Ingen vandskader i 1991
- Reparation af dårlig vedhæftning af overfladebehandling

### Trappebelysning

- Armaturer udskiftet til 'Albertslundlampe' i SD65A+B, men fornyelse af el-installation udskydes til trapreparation
- Armaturer i H1 tænkes udskiftet i 1992

### Cykelkælder

- Oprydning foretaget
- Herefter ingen voksencykler i trapperummene
- Børnecykler mv. må ej være til gene

### Elektricitetsproblemer

- Sikringer i transformator i gård til H3 sprunget i efteråret og igen i maj 1992
- Defekt i jordkabel ved H1 - udskiftes pt.

### Vandforbrug

- Pris pr. m3 nu ca. 25 kr. Vi bruger ca. 3800 m3/år
- Mundfeld aflæser hver mandag - grafisk oversigt
- Overvejelse vedr. vandmålere
  - Investering: 700kr/stk -> ca. 80.000kr
  - Vedligehold+aflæsning: ca. 300 kr/lejl.

### Fjernvarmetarif

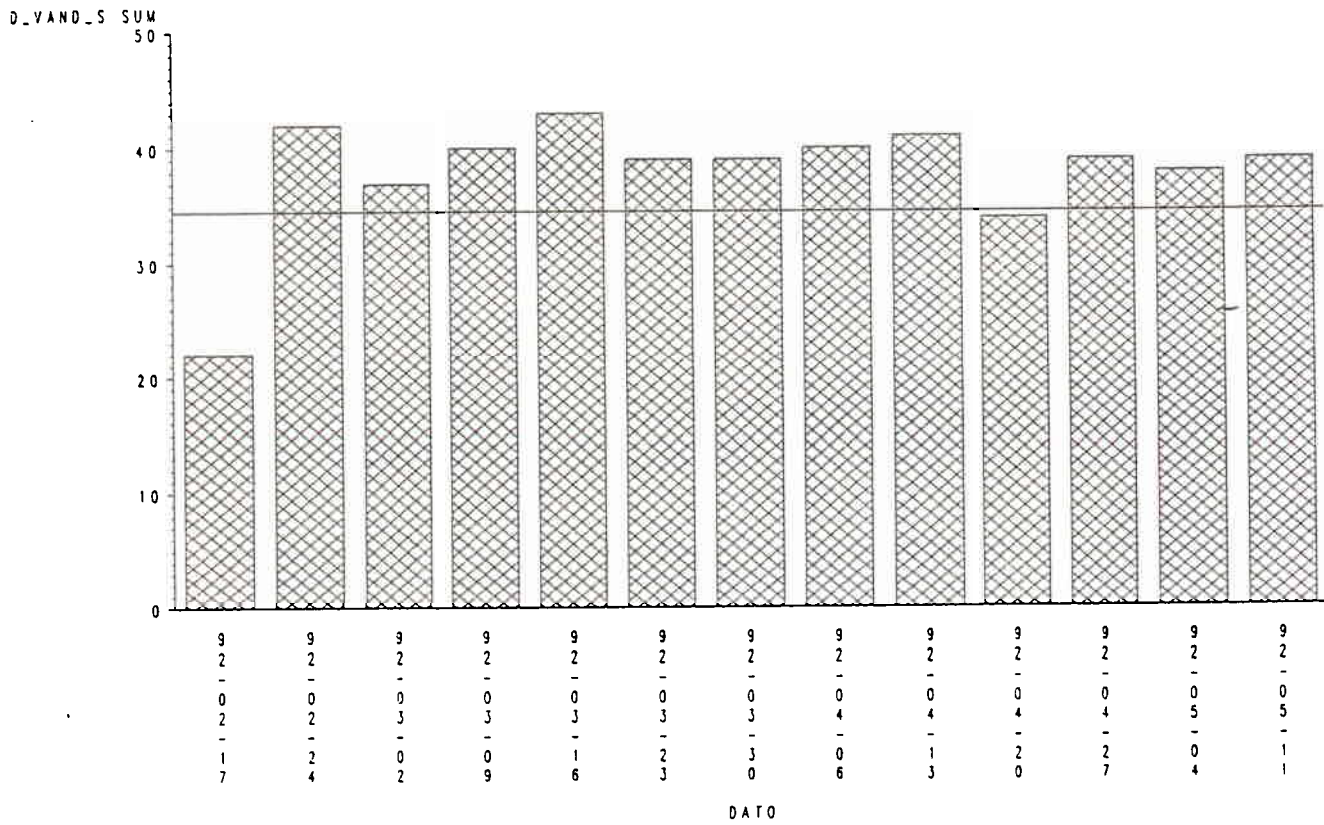
- Ændring pr. 1.1.91:
  - Returnvand højst 50 grader
  - Afkøling mindst (ca.) 40 grader
  - Straf/belønning hvis over +/- 5 graders afkøling
  - Mundfeld aflæser hver mandag - grafisk oversigt

### Besigtigelse af gård v/ adm.'s inspektør

- Plankeværk defekt p.gr.a. træer i skel, der beskadiger sokkel, der er nødvendig p.gr.a. niveauforskel
- Betonbelægningens revner og lunger kan ikke udbedres tilfredsstillende ved reparation, men udskiftning er nødvendig
- Dræn anbefales så pres på fundament undgås; ikke særlig økonomisk belastende
- Formålstjenligt med TV-inspektion + rensesplit af kloaksystem før ny belægning etableres

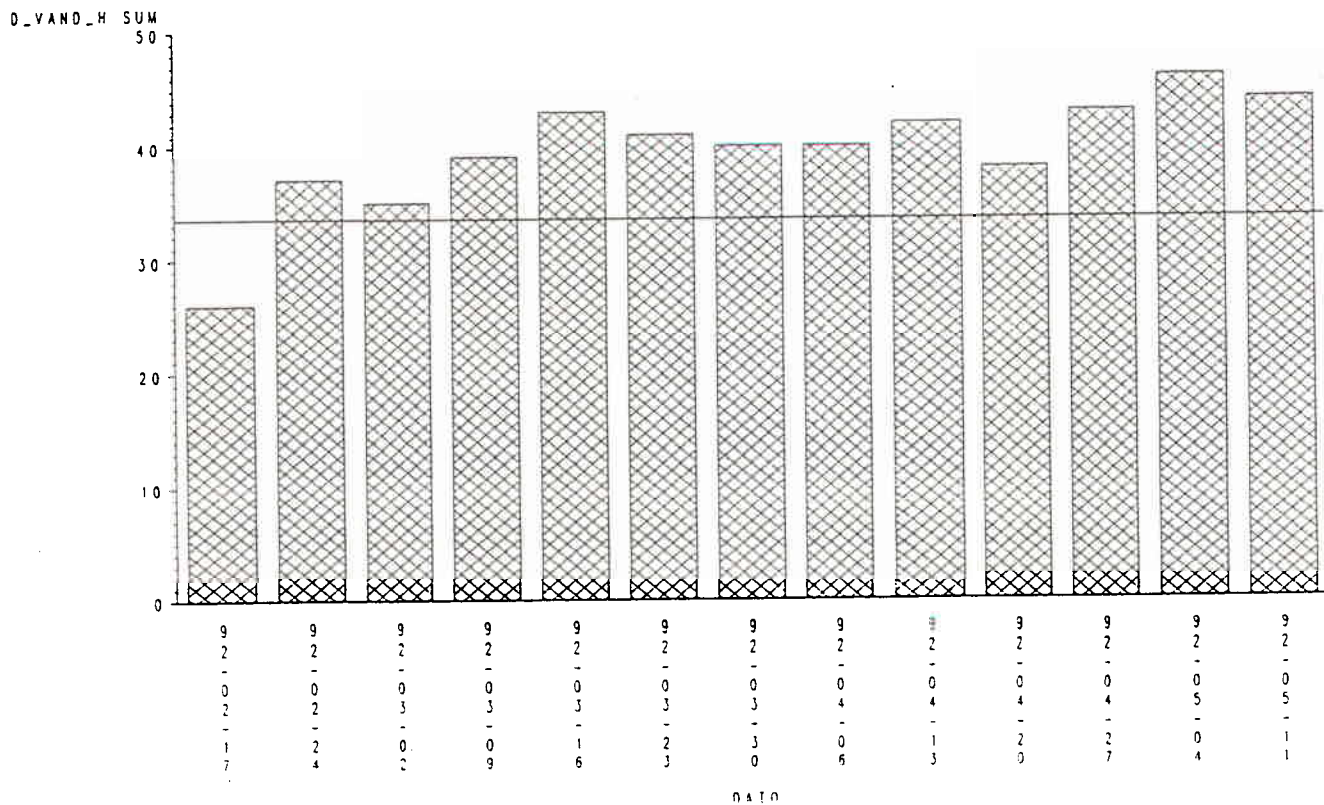
## Sortedamshus – vandforbrug

### Sortedam Dossering

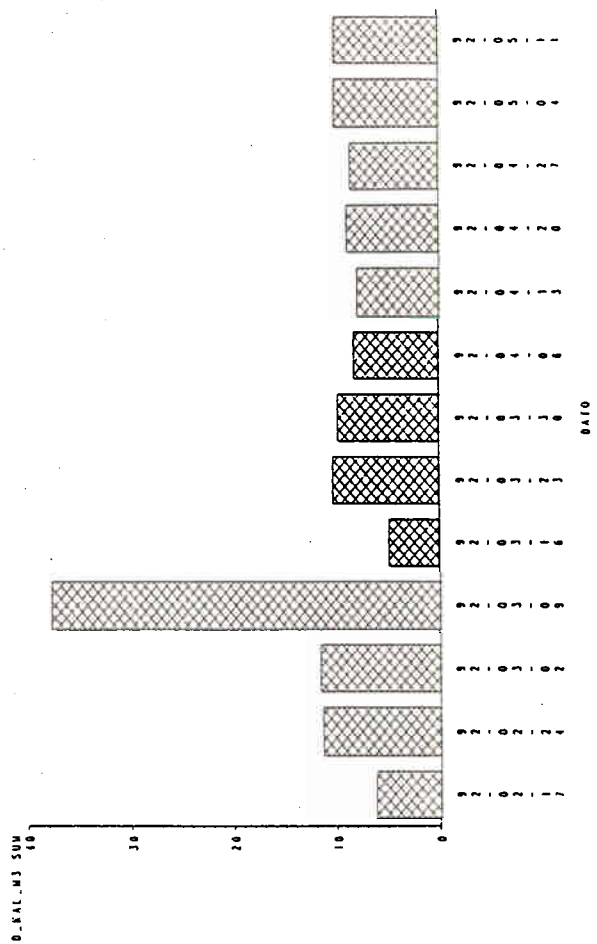


## Sortedamshus – vandforbrug

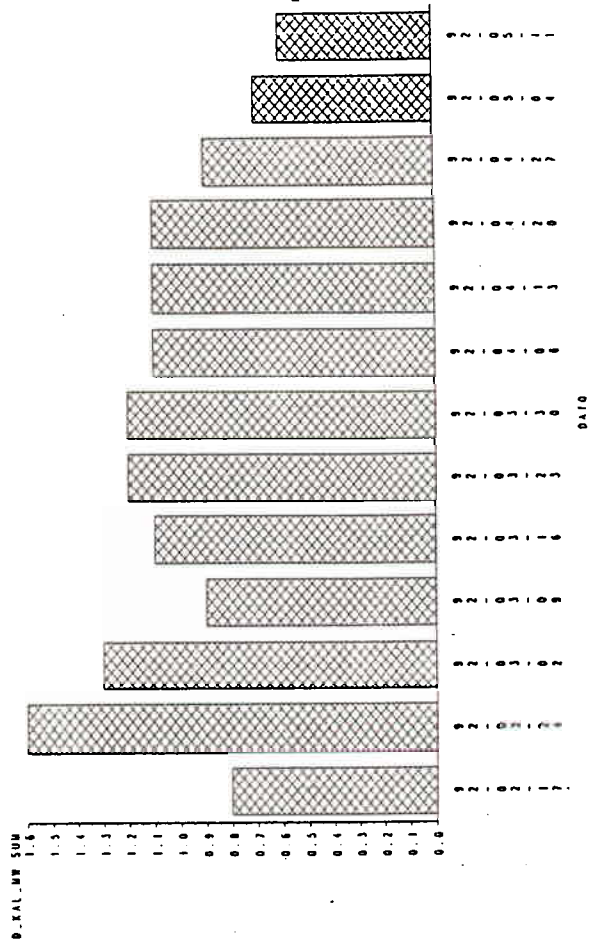
### Helgesensgade



Sortedamshus – varmemeforbrug  
Kubikmeter



Sortedamshus – varmemeforbrug  
MWh – Mega Watt time



Sortedamshus – varmemeforbrug  
Afkøling

