

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
ADVOKAT JENS ARNESEN
MØDERET FOR LANDSRET

ØSTER ALLÉ 33 - 2100 KØBENHAVN Ø
TLF. *31 38 50 00

FOTOKOP
ADVOKATFIRMAET
NIELS E. VALDAL

691000 NR/ab I

Generalforsamlingsprotokol

for

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

År 1994, torsdag den 14. april afholdtes ordinær generalforsamling i "Ejerforeningen Sortedamhus, matr.nr. 2388 og 2441 af Udenbys Klædebo Kvarter" i Fredens Kirkes Mødesal, Ryesgade 68, 2100 København Ø, med følgende dagsorden, jf. vedtægternes § 13:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for 1993.
3. Forelæggelse til godkendelse af regnskab for 1993 med revisorpåtegning.

Saldoen i foreningens favør på kr. 5.693,00, som er overført fra sidste regnskabsår, er udgiftsført over genopretningskontoen, jf. note 11 og 12.

4. Godkendelse af budget for 1994.

Bestyrelsens forslag til budget for 1994 er indeholdt i årsregnskabet for 1993, og anført i yderste højre kolonne og medfører en mindre reduktion af a contofællesydelseerne på kr. 16.000,00 til kr. 483.000,00 og en tilsvarende stigning vedrørende indbetaling til genopretningskontoen, således at der indbetales kr. 116.000,00 hertil over året. Der er således samlet tale om opkrævning af samme beløb som i 1993.

Bestyrelsen vil redegøre for gårdstandsattelsens afslutning og fremtidige vedligeholdelses-/istandsættelsespro-

jekter, herunder blandt andre istandsættelse af trappeopgangene.

5. Forslag fra medlemmer.

Forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal meddeles bestyrelsen, adr. Advokatfirmaet Valdal, Ejendomsadministrationen, Øster Allé 33, 2100 København Ø, senest den 30. marts 1994, jævnfør vedtægternes § 15.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

7. Valg af suppleant til bestyrelsen.

8. Valg af statsautoriseret revisor.

9. Eventuelt.

Følgende ejerlejligheder var repræsenteret:

01 Poul-Martin Juhl v/fuldmagt til Hans J. Poulsen
02 Birgitte Hommelgaard
03 Peter Elsborg
05 Hans J. Poulsen
06 Søren Partoft
07 G. Öberg
08 Flemming Vinzent v/fuldmagt til Søren Partoft
09 Dorrit Knudsen
13 Jesper Møller
14 Maj Seligmann
20 Geert Schou
11-12,
15 W.M. Tofte Family Foundation/Peter Obbekjær,
17-18, ved advokat Henning Levin
22

Der var således mødt 79,08% af ejerforeningens medlemmer efter fordelingstal og 17 ud af 22 lejligheder.

Foruden ovennævnte var Søren Seedorff, Helgesensgade 1, 3.th., til stede som observatør og 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 med de fremmødtes samtykke, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i enhver henseende for så vidt de punkter, der er på dagsordenen.

ad pkt. 2:

Beretningen, som vedlægges referatet i fotokopi, aflagdes af bestyrelsesformand Geert Schou i hovedpunkter med diagrammer om vand- og varmemeforbrugsudvikling samt afkøling vedrørende varmemeforbruget.

Geert Schou gennemgik det skriftlige materiale og nævnte supplerende, at der, for så vidt angår fjernvarmens afkøling, vil være en belønning for ejerforeningen, såfremt man overholder de regelsæt, som Københavns Varmeforsyning har sat herfor, hvorfor man i bestyrelsen og i ejendommen er meget opmærksomme herpå. Der var på et tidspunkt, som det fremgår af diagrammerne, et ganske voldsomt varmemeforbrug i ejendommen, men det viste sig at være en målerfejlvissning, og det forventes naturligvis, at fjernvarmeleverandøren kompenserer ejerforeningen herfor.

Der blev redegjort for VKO-registreringen, den varmekonsulentordning som ejerforeningen på grund af sin størrelse er tilsluttet.

Med hensyn til gårdprojektet redegjorde formanden indgående for projektets stade og gennemførelse, samt for ændring af tilskudsreglerne vedrørende 1994, hvor det enkelte lejligheds tilskud er reduceret fra kr. 10.000,00 til kr. 7.000,00 og henholdsvis fra 50% til 40% af udgifterne til arbejds løn og avance på materialer inkl. moms.

Ejendommen bliver 100 år i 1995 i henhold til oplysninger fra Søren Seedorff, og formanden inviterede medlemmerne til at komme med forslag om, hvordan dette skal markeres.

Der var ikke spørgsmål til beretningen, som blev taget til efterretning.

ad pkt. 3:

Dirigenten gennemgik det med indkaldelsen udsendte og af Revisionsfirmaet B. Bruun Pedersen A/S udarbejdede årsregnskab for ejerforeningen, hvor fællesudgifter til fordeling andrager kr. 597.210,00 svarende til det opkrævede a conto fællesbidrag på samme beløb.

- 4 -

Under gennemgang af regnskabet blev samtlige noter gennemgået og i særdeleshed noten vedrørende genopretning-kontoen, som pr. 31/12 1993 andrager kr. 121.979,00.

Der var ikke spørgsmål eller kommentarer til regnskabet, som blev enstemmigt godkendt.

ad pkt. 4:

Dirigenten oplæste bestyrelsens forslag til budget for 1994, som fremgik af indkaldelsen. Geert Schou redegjorde nærmere for de projekter, som bestyrelsen ønsker at gennemføre. Geert Schou nævnte herunder, at det kunne findes lidt ejendommeligt, at man fastholder udgiftsniveauet, således at man reducerer de ordinære a conto fællesydelse og forhøjer indbetalingerne til genopretningskontoen, men det skal ses i lyset af, at det er rart, at ejerforeningen har penge i kassen til at imødegå de udgifter, som vil komme blandt andet til faldstammerne i ejendommen, som har en begrænset levetid, og må forventes at skulle udskiftes indenfor den nærmeste fremtid. Formanden foreslog derfor også, at et eventuelt overskud på de ordinære fællesydelse hensættes på genopretningskontoen.

Med hensyn til større vedligeholdelsesarbejder står gårdenoverens fase 2 først for. Der er desværre kun modtaget tilsagn om tilskud på kr. 40.000,00, og 10 andre ansøgninger er på venteliste. Imidlertid er det bestyrelsens indstilling, at man går videre med fase 2 af projektet, således at man opbruger det allerede bevilgede tilskud, og afventer modtagelsen af eventuelt tilsagn om tilskud til de øvrige arbejder. Hvis budgettet godkendes, er der penge til belægningen i gården, og det vil være rart at få den færdiggjort, inden foråret endeligt kommer. De manglende tilskud på de øvrige lejligheder vil medføre en udskydelse af færdiggørelsen af gårdtoiletlet, anskaffelse af trækummer til beplantning, maling af facaden samt beplantningen.

Arbejdet kan eventuelt gennemføres, ved at ejerforeningen selv betaler yderligere kr. 25.000,00 til projektet, som er det beløb, der vil kunne opnås yderligere i tilskud i forhold til de tilskudsberettigede udgifter. Ejerforeningens udgift vil således ikke blive kr. 170.000,00, men kr. 195.000,00.

Såfremt der kommer tilskudstilsagn senere på året, vil der skulle sættes arbejder i gang i 1994, og bestyrelsen foreslår som 1. prioritet hovedtrapperne, og som 2. prioritet istandsættelse af vinduerne mod gaden. Det er fornemmelsen i bestyrelsen, at det er trappeopgangene som har 1. prioritet med henvisning til de seneste ordinære generalforsamlingers drøftelser herom.

Bestyrelsen har talt med Maj Seligmann, som er arkitekt, om hovedtrapperne, og hun har indvilliget i at yde sin assistance med udarbejdelse af projekt for trappeopganges istandsættelse.

Der blev drøftet for og imod hovedtrapper og istandsættelse af vinduer mod gaden, og der blev også spurgt om svingdørene til indgangspartierne stadig eksisterede, hvilket bestyrelsen ikke kunne svare på, men ville undersøge. Der var en enkelt der ønskede at vinduerne mod gaden blev malet først, men indstillingen iblandt de fremmødte var overvejende, at det var trappeopgangene der skulle have 1. prioritet, hvilket besluttedes.

Herefter blev budgettet enstemmigt vedtaget.

ad pkt. 5:

Punktet bortfaldt.

ad pkt. 6:

Medlemmer til bestyrelsen blev genvalgt og udgøres fortsat af:

Geert Schou, formand,
Søren Partoft og
Birgitte Hommelgaard.

ad pkt. 7:

De nuværende suppleanter til bestyrelsen genvalgtes og er fortsat:

Peter Berliner og Toni Partoft.

ad pkt. 8:

Revisionsfirmaet B. Bruun Petersen A/S genvalgtes.

ad pkt. 9:

Der blev spurgt om adgangsforholdene fra porten i Helgesensgade 3 til ejerforeningens gård, og det blev oplyst, at det i realiteten kun er renovationsfolk og brandvæsenet, som har adgang den vej, men at det måske på et senere tidspunkt kunne forhandles på plads, således at beboerne i ejerforeningen kunne få adgang for barnevogne og cykler igennem porten.

Det nævntes i øvrigt, at belægningsstenene i gården bliver som de prøver, der er udlagt i gården i øjeblikket.

- 6 -

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

Bestyrelsen:

Dirigent/referent:



NIELS RIISBRO MADSEN
Administrationschef
Øster Allé 33 - 31 38 58 00
2100 København Ø

Bilag: Årsberetning 1993.

Sortedamshus, generalforsamling 1994 - beretning for 1993

Nye ejere

- 1.1.93: Maj Seligmann i H1.
- 1.7.93: Peter Elsborg i SD65A
- 15.1.94: Flemming Vinzent i SD65B
- Restejendommen omfatter nu 5 lejligheder, hvoraf en netop er blevet ledig p.gr.a. dødsfald (i H1).

Vandforbrug (Se grafisk oversigt)

- Faldet i H1 fastholdt.
- Mundfelds gennemgang af SD65A&B medførte et fald på ca. 25% svarende til ca. 10.000 kr på årsbasis.

Fjernvarme (Se grafisk oversigt)

- Forbruget, der registreres ugentligt af Mundfeld, udviste en dramatisk stigning i sensommeren og nåede op på et forbrug, der var mere end 100 gange det sædvanlige, svarende til 800.000 kr. pr. uge. Forbruget faldt til det normale efter en udskiftning af kommunens måler på vores foranledning.
- Afkølingen skal være mindst 38° og var ikke tilfredsstillende. Der er tegnet abonnement på en VKO ordning, og Mundfeld aflæser nu en snes målepunkter hver måned a.h.t. varmeingeniørens overvågning. Der er foretaget reparationer og rensning af anlægget, som nu synes at fungere tilfredsstillende.

Taget

- Mindre reparation nødvendig p.gr.a. utæthed.

Gården

- Reglerne for statstilskud blev ændret i 1993, så gårdprojektet kunne opdeles i faser, der hver for sig var tilskudsberettigede.
- 9 ejere og 4½ lejere overdrog i oktober tilskudsmuligheden til foreningen, hvoraf 9½ blev imødekommet i december 1993, svarende til et tilskud på 95.000 kr.
- Detaljer i projektet blev fastlagt i samarbejde mellem bestyrelse og gårdudvalg.
- Fase 1 omfattende kloakudskiftning, hegn mod H3, bund til ny belægning og reparation af pudset del af facade og sokkel blev udført i perioden 21. december til primo februar.
- I forhold til budgettet har der været uventede udgifter til skelafsætning, reparation af kældertrappe, gulvafløb i kælder, afstivning af dæk i portgennemgangen i H3 samt prisstigninger, i alt ca. 10%.
- Arbejdet er forløbet planmæssigt, dog har der været mindre problemer med H3 og materialed Depotet på gaden.
- Den nærmere inspektion af kloakrørene viste, at tilstanden var ringere end forventet efter kloakinspektionen.
- Der er i 1994 overdraget 10 tilskudsmuligheder til foreningen udover de 4, der ikke blev imødekommet i 1993. Der er pt. givet tilsagn om 4 tilskud (40.000 kr.) hvorimod de resterende 10 ansøgninger er på venteliste, hvor afklaring tidligst kan ventes i november.

Jubilæum

- Ejendommen fylder 100 år i 1995