



691000

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

År 1996, 23. maj afholdtes ordinær generalforsamling i "Ejerforeningen Sortedamhus, matr.nr. 2388 og 2441 af Udenbys Klædebo Kvarter" i Fredens Kirkes Mødesal, Ryegade 68, 2100 København Ø, med følgende dagsorden, jf. vedtægternes § 13:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for 1995.
3. Forelæggelse til godkendelse af regnskab for 1995 med revisorpåtegning.
4. Godkendelse af budget for 1996.
5. Forslag fra medlemmer.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af suppleant til bestyrelsen.
8. Valg af statsautoriseret revisor.
9. Eventuelt.



Til stede eller repræsenteret var ejerne af 13 lejligheder af i alt 22, repræsenterende 57,38 af et fordelingstal på 100,00, som følger:

02 Birgitte Hommelgaard
03 Peter Elsborg og Pernille Moll
05 Hans J. Poulsen
09 Dorrit Knudsen
13 Jesper Møller
14 Else og Steen Relster
15 W.M. Tofte Family Foundation v/Svend Deth
20 Lene Borrits og Geert Schou

11+12+

17+18+

22 W.M. Tofte Family Foundation/Peter Obbekjær
v/Svend Deth (for 1/3) og adv. Henning Levin.

Ejendomsadministrationen var repræsenteret ved administrationschef Niels Riisbro Madsen.

På vegne lejerne i ejendommen deltog Søren Seedorff.

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. Dirigenten konstaterede med samtykke fra de fremmødte, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig i enhver henseende.

ad pkt. 2:

Beretningen for 1995 var udarbejdet i stikord og omdelt. Den udsendes tillige med referatet. Formanden knyttede nogle bemærkninger til enkelte af punkterne, bl.a. til gårdrydningsafsnittet. Der havde oprindeligt været en stejl holdning fra medlemmerne i foreningen mod tilslutningen til gårdlauget, hvilket bestyrelsen havde givet udtryk for ved de møder, der var afholdt med gårdrydningskontoret. Imidlertid havde den ekstraordinære generalforsamling opfordret til samarbejdsvilje om en kompromisløsning. Bestyrelsen havde opnået, at der i gårdlaugets etablering vil blive taget hensyn til ejendommens nyindrettede gårdanlæg, idet den nuværende udformning og naturlige afgrænsning mod ejendommen i Helgesensgade nr. 3 bliver bevaret bortset fra det stakit, som er opsat.

Der blev redegjort for den nuværende situation og om samtlige de involverede ejendommers ændringsforslag til indretning af gårdanlægget. Der mangler imidlertid sta-



dig svar, og et af problemerne er at benzinstationen i Ryesgade har påfyldningsstudser til tankanlægget i (den anden del af) gårdanlægget umiddelbart ved siden af en legeplads.

Tidsplanen for indretning af gårdanlægget ser ud til ikke at gøre det muligt at tage gårdanlægget i brug inden sommeren 1997.

Formanden gennemgik søjlediagrammerne med henholdsvis vandforbrug og varmekonsum i den samlede ejendom, som var vedhæftet beretningen.

Der blev lejlighed til at stille spørgsmål og kommentere beretningen. I forbindelse med gennemgangen af beretningen var beplantning af dækningsgraven ud mod søen blevet nævnt. Jesper Møller ønskede oplyst om fremtidig fornyelse af beplantning skulle bekostes af foreningen eller af Københavns Kommunes Parkafdeling. Birgitte Hommelgaard redegjorde for de kendte enkeltheder med hensyn til indretningen af området, idet hun anførte, at man ville forsøge at få et fodhegn op omkring "haven" således, at ophold ikke var muligt der, ligesom hun oplyste, at der skulle være møde i nær fremtid med Parkafdelingen, hvor de endelige betingelser skulle aftales. Hun ville naturligvis tage med i forhandlingsoplægget, at Parkafdelingen skal stå for den fremtidige udskiftning af beplantning i dækningsgraven.

Med disse bemærkninger blev beretningen taget til efterretning.

ad pkt. 3:

Dirigenten gennemgik regnskabet for 1995 med tilhørende status, idet han først gennemgik resultatopgørelsen med henvisning til de noter, som var i regnskabet og konstaterede, at der havde været udgifter for i alt kr. 427.746,00 og en hensættelse til genopretningskontoen på kr. 171.991,00. Der havde været renteindtægter for kr. 737,00, for så vidt angår fællesbidragenes likvider, hvorved periodens fællesudgifter androg i alt kr. 599.000,00 svarende til det, der var opkrævet a conto i fællesbidrag.

Der var ingen spørgsmål til resultatopgørelsen.

Herefter blev status pr. 31. december 1995 gennemgået, idet der også her henvistes til noterne, men især til note 11, genopretningskontoen, hvoraf det fremgik, at der var blevet anvendt kr. 149.760,00 til renovering af vinduer i trapperne som med fradrag af kr. 42.000,00 statstilskud betød en nettoudgift på kr. 107.750,00, som blev fratrukket saldoen på genopretningskontoen på kr. 201.128,00, hvorved ny saldo var kr. 93.378,00.



Der var ingen spørgsmål til balancen.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

ad pkt. 4:

Budgettet for 1996, som forudsætter uændrede fællesydelse, er indeholdt i årsregnskabet og gav anledning til enkelte bemærkninger fra formanden, som bl.a. nævnte, at viceværthuslejen ville stige i overensstemmelse med det, som var nævnt i beretningen, men at stigningen forventedes udlignet med den reducerede udgift til vandforbrug, som var konstateret.

Formanden nævnte, at der ca. medio oktober 1996 ville være omkring kr. 210.000,00 til rådighed på genopretningskontoen og han foreslog, at man enten brugte disse midler til maling af en trappeopgang, idet der var indhentet tilbud herpå som angav, at en trappeopgang kunne males for kr. 168.000,00 eller til maling af vinduer udvendig mod Sortedam Dossering og Helgesensgade, hvilket vil koste kr. 129.000,00 incl. stillads i henhold til indhentet tilbud.

I forbindelse med forslaget om maling af hovedtrapper oplyste Jesper Møller, at man tidligere havde besluttet, at såfremt man skulle male hovedtrapperne, skulle kabelføringen ændres, således at kablerne ikke var synlige, hvilken oplysning bekræftedes.

Der var en generel holdning til, at det ville være en meget stor belastning for foreningen at gennemføre maling af hovedtrapperne allerede nu, og der var forslag fremme om at gennemføre en hovedrengøring af hovedtrapperne istedet for, som en midlertidig foranstaltning.

Der var iøvrigt også andre forslag bl.a. om reparation af terrassebelægning i vestibulerne og reparation af hoveddøre til opgangene.

I forbindelse med forslag om maling af vinduer nævnte formanden, at der manglede overfladebehandling af endnu nogle sandstensbånd på facaden mod Sortedam Dosseringen ved 65 A og B. Han foreslog, at dette blev udført samtidig med maling af vinduerne tillige med gennemgang af murstensfugerne.

Der var et ønske om også, at den pudsede underfacade blev istandsat. Hertil nævntes, at dette kunne udføres separat fra den øvrige del af facadeistandsættelsen og ikke nødvendigvis skulle indeholdes i projektet. Henning Levin henviste til foreningens vedtægters bestemmelser om vedligeholdelse af vinduer, idet han gjorde opmærksom på, at denne vedligeholdelsesforpligtelse var den enkelte lejligheds, hvilket var ensbetydende med, at såfremt der var træværk, som skulle repareres i forbindelse med



vinduesmalingen, da skulle den enkelte lejlighed betale herfor.

Bestyrelsen bemyndigedes af generalforsamlingen til at lade arbejderne udføre for op til kr. 200.000,00. Bestyrelsen vil indhente tilbud på disse arbejder.

Herefter godkendtes budgettet enstemmigt med fællesudgifter på kr. 599.000,00 indeholdende en hensættelse til genopretningskontoen på kr. 120.000,00.

ad pkt. 5:

Der var den 6. maj 1996 fra administrators kontor udsendt forslag fra et medlem til behandling under dette punkt. Forslaget var en tilføjelse til vedtægterne § 14 med følgende ordlyd "dog kan ekstraordinære generalforsamlinger indkaldes med forkortet varsel på 8 dage"

Der blev redegjort for det formålstjenlige i muligheden for at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med kortere varsel end til ordinær generalforsamling som nu gældende, idet afholdelse af ekstraordinære generalforsamlinger ofte skyldes uopsættelige behov.

Forslaget blev imidlertid trukket tilbage på grund af det manglende fremmøde.

ad pkt. 6:

Geert Schou og Birgitte Hommelgaard genvalgtes som medlemmer af bestyrelsen. Toni Partoft ønskede ikke at genopstille, og bestyrelsen foreslog istedet for Pernille Moll, som valgtes som medlem af bestyrelsen.

ad pkt. 7:

Dorthe Knudsen valgtes som suppleant til bestyrelsen.

ad pkt. 8:

Revisionsfirmaet B. Bruun-Pedersen genvalgtes som foreningens revisor.

ad pkt. 9:

Else Relster nævnte, at der kunne være brandfare fra op-



laget i kelderlejligheden og anbefalede, at der blev sat røgalarmer op i umiddelbar nærhed af kælderen og på trappeopgangene.

Foreningen vil sørge for, at der ihvertfald monteres røgalarmer i kælderen i forbindelse med kelderlejligheden, som bruges til oplag af aviser etc.

Geert Schou takkede Toni Partoft for et godt samarbejde i den forløbne tid.

Herefter var der ikke flere, der ønskede ordet.

Generalforsamlingen hævet.

Bestyrelsen:

Geert Schou
Bjittie Thomsen

Dirigent/referent:

Niels Riisbro Madsen
administrationschef

Sortedamshus, generalforsamling 1996 - beretning for 1995

Genopretning

- Pause efter maling af vinduer på hovedtrapper.

Gårdrydning

- Meddelelse fra Gårdrydningskontoret 11. august 1995.
- Ekstraordinær generalforsamling 16. november.
- Kompromisforslag fra GR 14. december.
- Samarbejde mellem ejerne i karréen, ændringsforslag sendt til GR 22. januar 1996.
- Status dd.: vi afventer svar fra GR.

Dækningsgrav

- Telefonisk og skriftlig kontakt til kommunen (Parkafdelingen).
- Kommunen positiv for en løsning hvor vi betaler planter, og kommunen betaler anlæg og vedligehold.
- Status dd.: vi afventer forslag fra Parkafdelingen.

Viceværtbolig

- Varsel om huslejestigning pr. 1. januar 1996 fra 36.500 kr årligt til 50.400 kr (+ varme: 7.100 kr).
- Anke til Huslejenævn gav afgørelse om ny husleje på 41.500 kr (+ varme).

Fester

- Gårdfest 17. juni.
- 100 års fødselsdagsfest 2. december.

Cykelkælder

- Oprydning 18. juni; pladsproblemer forventes løst i forbindelse med gårdsanering.

Renovation

- fra 6. november: 2 ugentlige tømninger af 3 spande i stedet for 3 tømninger af 2 spande

Fælles inventar

- 2 klapborde, 12 klapstole; placeret i vaskekælder.
- Stole til gård.

Vandforbrug (Se grafisk oversigt)

- Fortsat stabilt på lavt niveau.

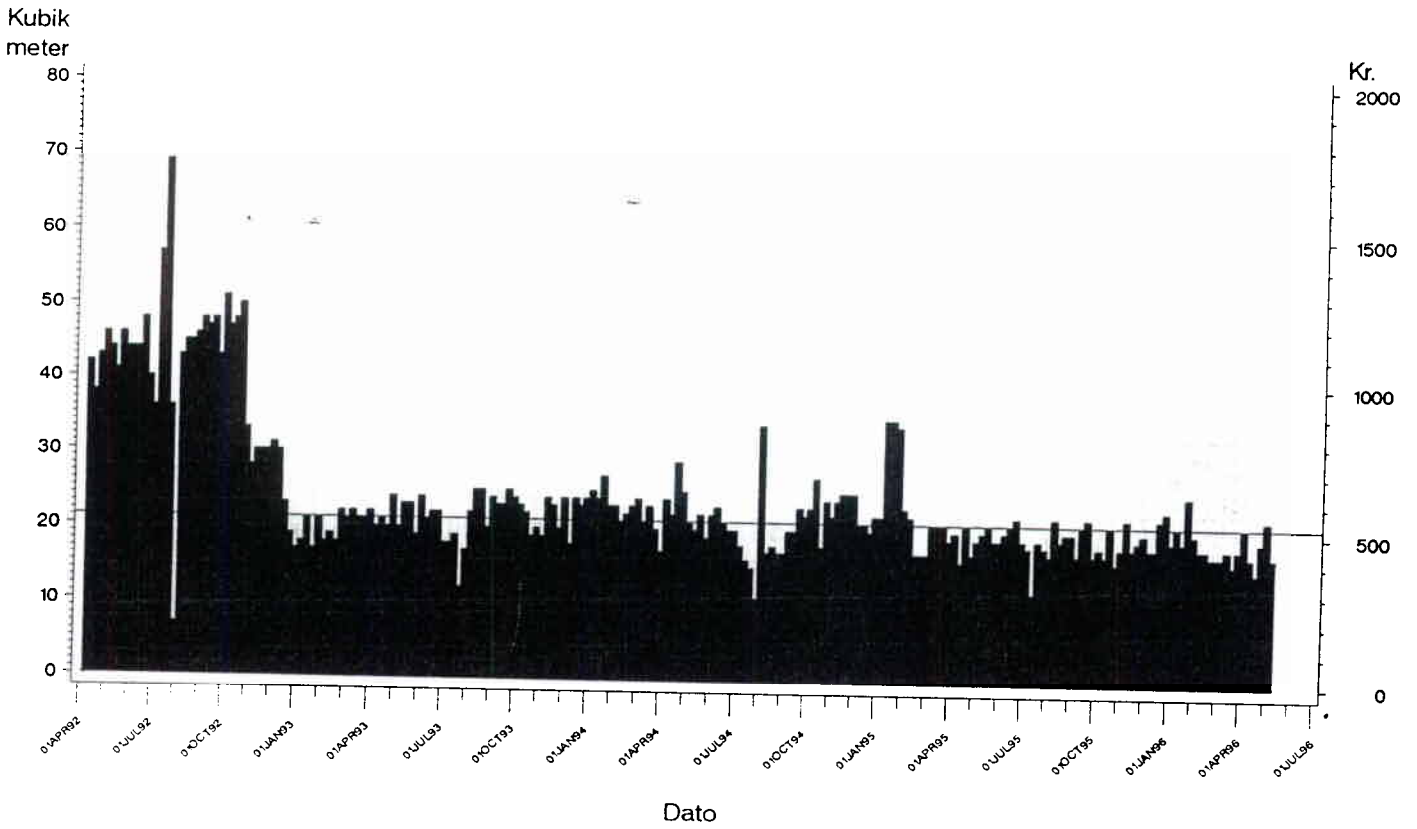
Fjernvarme (Se grafisk oversigt)

- Forbruget er normalt og afkølingen er tilfredsstillende.
- VKO ordningen er fortsat og konstaterede fejl rettet.

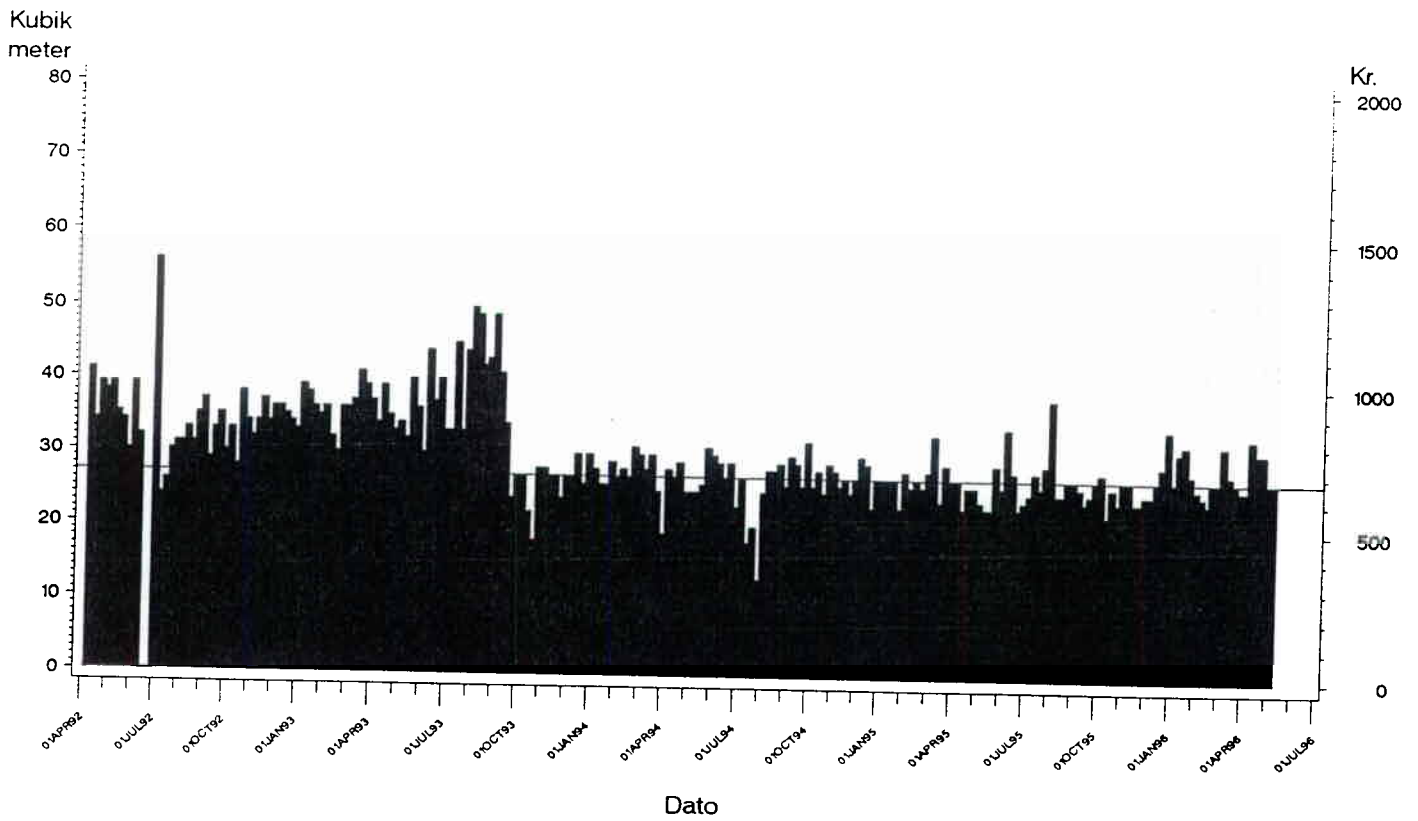
Anmodninger

- Cigarettskod bedes ikke henkastet i gården.
- Undlad venligst at fodre fugle.
- TAK !

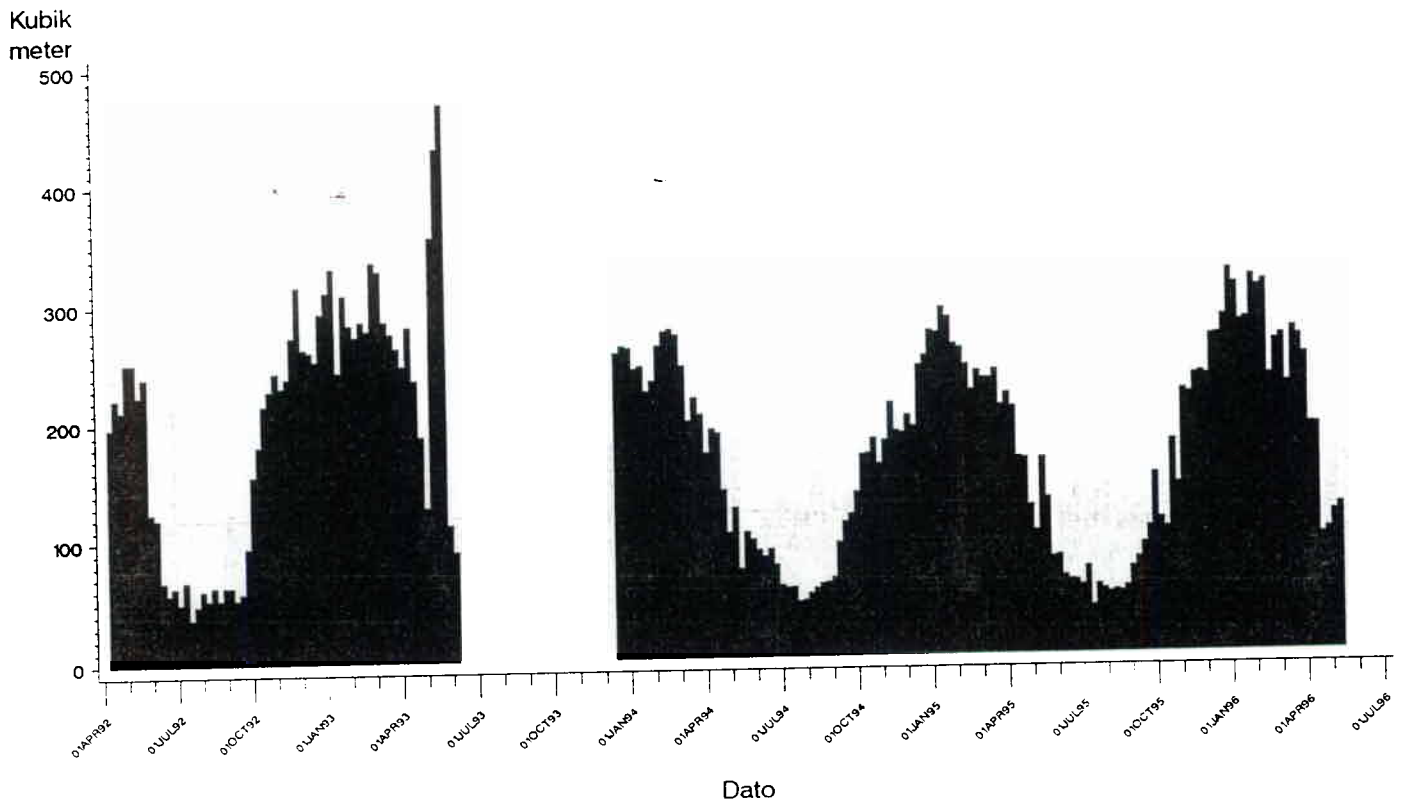
Sortedamshus – vandforbrug
Helgesensgade



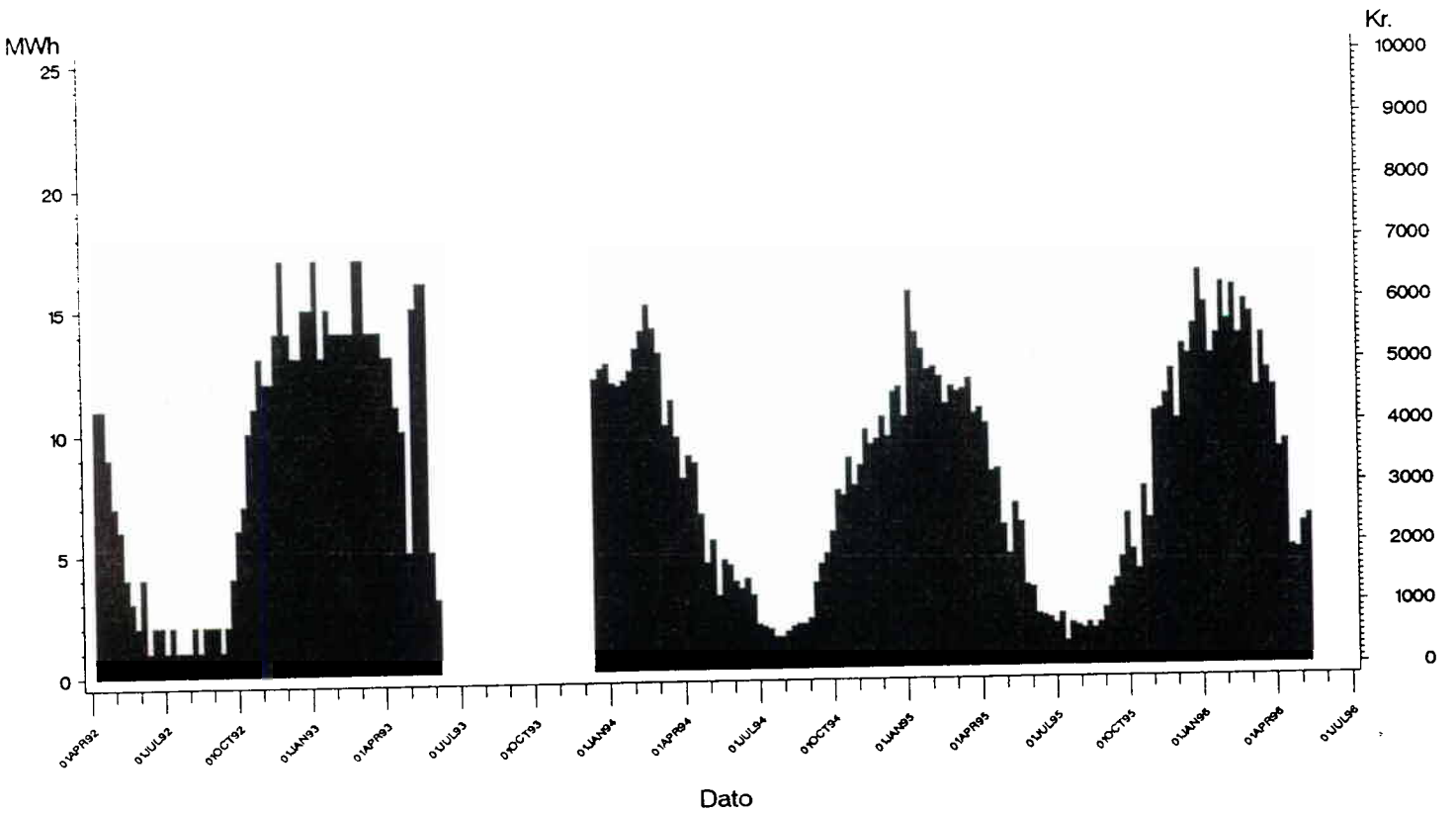
Sortedamshus – vandforbrug
Sortedam Dossering



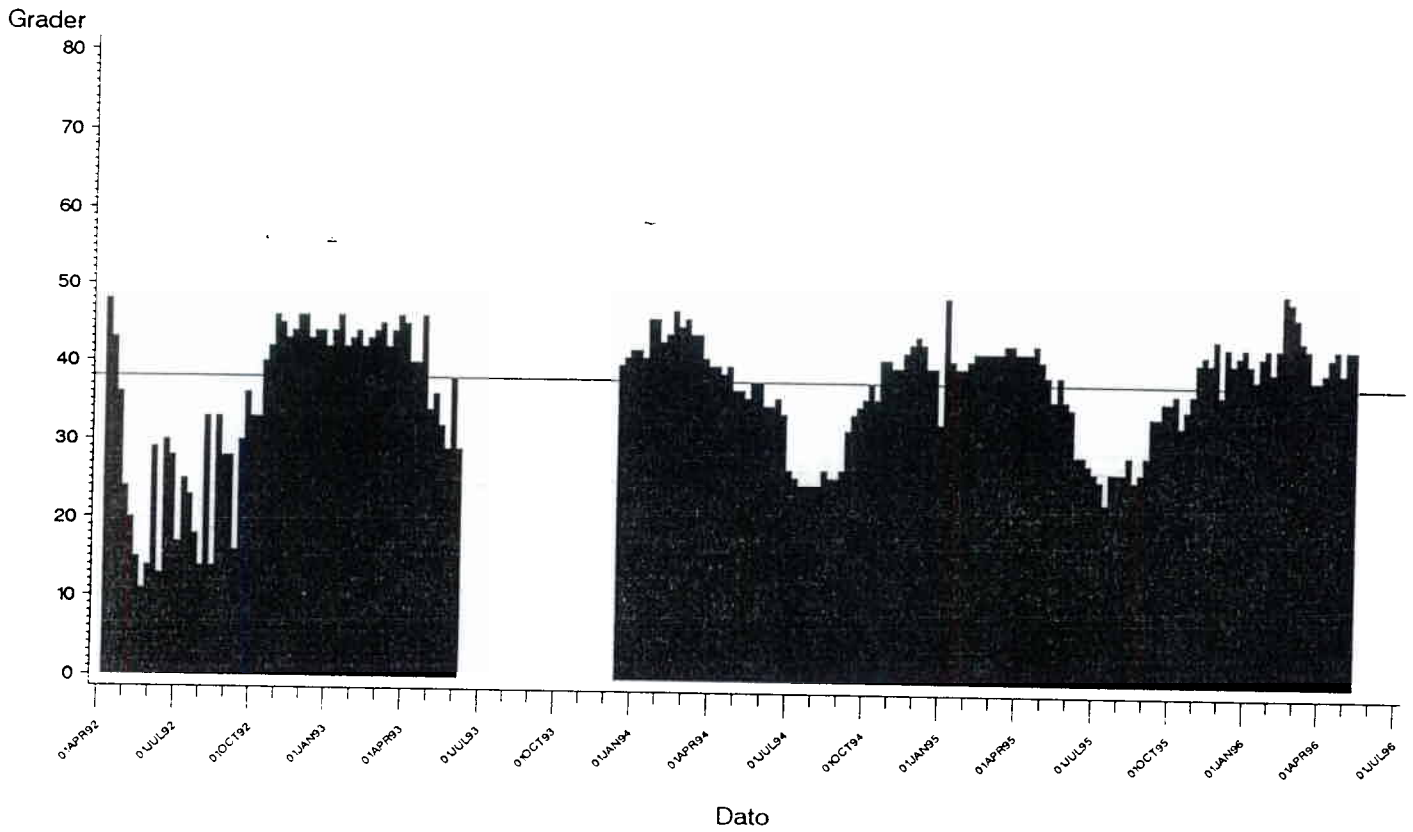
Sortedamshus — varmeforbrug
Kubikmeter fjernvarme



Sortedamshus — varmeforbrug
MWh — Mega Watt time



Sortedamshus – varmemeforbrug
Afkøling



Sortedamshus – varmemeforbrug
Afkøling – Straf(+)/Bonus(-)

