



691000

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

År 1998, 27. maj afholdtes ordinær generalforsamling i "Ejerforeningen Sortedamshus, matr.nr. 2388 og 2441 af Udenbys Klædebo Kvarter" hos Valdal Advokatfirma, Øster Allé 33, 2100 København Ø, med følgende dagsorden, jf. vedtægternes § 13:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for 1997
3. Forelæggelse til godkendelse af regnskab for 1997 med revisorpåtegning.
4. Godkendelse af budget for 1998.
5. Forslag fra medlemmer.
Öberg/Divac's forslag om fransk altan.
6. Forslag fra bestyrelsen,
om ny husorden.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.



8. Valg af suppleant til bestyrelsen.
9. Valg af statsautoriseret revisor.
10. Eventuelt.

ooOoo

Ejendomsadministrationen ved VALDAL Advokatfirma var repræsenteret ved administrationschef Niels Riisbro Madsen.

Samtlige lejligheder, bortset fra lejlighed nr. 1, 6, 8, 10, 16 og 21, var mødt eller repræsenteret i henhold til fuldmagt, idet Svend Deth gav møde for såvel W. M. Tofte Family Foundation og Peter Obbekjær for henholdsvis 1/3 og 2/3 af restlejlighederne.

	Fordelingstal
02 Birgitte Hommelgaard	6,07
03 Peter Elsborg og Pernille Moll	6,07
05 Hans J. Poulsen	6,07
07 Gunilla Öberg	5,50
09 Dorrit Knudsen	5,50
13 Jesper Møller	4,30
14 Else og Steen Relster	4,27
19 Hanne Christensen	4,01
20 Geert Schou	4,27
11+12+	
15+17+	
18 W.M. Tofte Family Foundation/ Peter Obbekjær v/fuldmagt til Svend Deth.	<u>20,83</u>
	66,89

Hr. Søren Seedorff var som traditionen byder tilstede ved generalforsamlingen som lejernes repræsentant.



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 lovlig og beslutningsdygtig, idet bemærkes at forslag skulle fremgå af indkaldelsen og emner kunne tages op. Såfremt et emne ønskedes optaget, da skulle det være fremsendt til bestyrelsen senest 15 dage inden generalforsamlingen.

ad pkt. 2:

Formanden for ejerforeningen, Geert Schou, aflagde på bestyrelsens vegne en beretning, idet han gennemgik den i resumeret form vedlagte oversigt over begivenhederne i foreningen. Der var supplerende bemærkninger til enkelte af hovedpunkterne, bl.a. om gårdrydningen, som endnu ikke er iværksat. Desuden var der bemærkninger til gulvaf-løb, hvor formanden opfordrede den enkelte ejer til at passe på og sørge for god vedligeholdelse og rensning af afløbene i badeværelserne for at undgå vandskader i lejlighederne nedenunder.

Der var desuden bemærkninger om restejendommen, hvoraf 1/3 tilhører W.M. Tofte Family Foundation og 2/3 Peter Obbekjærs dødsbo. Oprindeligt blev såvel loftetage som kælderrum udstykket i selvstændige ejerlejligheder. Man kan diskutere, hvorvidt disse områder bør være ejerforeningens fællesområder, hvilket er bestyrelsens holdning, hvorfor bestyrelsen ønskede generalforsamlingens indstilling til spørgsmålet om indledning af forhandlinger om eventuelt at overtage disse områder fra ejerne. Det bemærkes, at der endnu var fire ikke-solgte egentli-



ge beboelseslejligheder i ejendommen, og at disses skæbne også forventes afsluttet i forbindelse med afslutning af dødsboet.

Generalforsamlingen tilsluttede sig bestyrelsens ønske om at forhandle med ejerne om en fornuftig pris for overtagelse af de anførte fællesområder.

For så vidt angår tilladelse til at drive erhverv, er det bestyrelsens holdning, og denne tilsluttede generalforsamlingen sig, at egentligt erhverv ønsker man ikke at give tilladelse til i ejendommen. Iøvrigt er det i forhold til vedtægterne bestyrelsens opgave at give tilladelse til en eventuel erhvervsudnyttelse af lejlighederne.

Der blev lejlighed til iøvrigt at stille spørgsmål og kommentere beretningen. Der var ganske enkelte, som ikke gengives. Beretningen blev taget til efterretning.

Else Relster gav udtryk for, at hun var tilfreds og glad over bestyrelsens store arbejde i forbindelse med forhandlingerne om gårdrydningen.

Hans Jørgen Poulsen nævnte, at der i yderpunkterne i ejendommen er problemer med forsyning af varme. Bestyrelsen vil tage sig af spørgsmålet, eventuelt ved viceværtens mellemkomst, idet det sandsynligvis drejer sig om luft i anlægget.

ad pkt. 3:

Foreningens regnskab blev gennemgået af dirigenten. Der var udgifter på kr. 685.000,00, herunder hensættelse til genopretningskontoen på kr. 200.000,00, således at de egentlige fællesudgifter var på kr. 485.000,00.



Vedligeholdelsesudgifterne, som det fremgik af note 5, var på ialt kr. 244.000,00. Til delvis finansiering heraf var overført kr. 164.185,00 fra genopretningskontoen, hvorefter udgiften var kr. 80.453,00. På genopretningskontoen henstod der nu alene kr. 12.382,00. Det bemærkedes, at en af årsagerne til, at udgifterne til vedligeholdelse var blevet så stor var, at man måtte udskifte konsoller under karnapudhængene. Udgiften var ikke budgetteret.

Balancen blev gennemgået.

Der var ingen spørgsmål til regnskabet, som blev énstemmigt godkendt.

ad pkt. 4:

Budgettet for 1998 med uændrede acontoopkrævninger blev ganske kort drøftet.

Hensættelse til genopretningskontoen på kr. 200.000,00 gav anledning til drøftelser, idet bestyrelsen udleverede et prisoverslag for mulige genopretningsaktiviteter. Bilaget vedlægges. Det drejer sig om anti-graffiti behandling, reparation af terrazzogulve, tømrer/snedkerarbejde, duesikring, maleristandsættelse af trappeopgangen Sortedams Dossering 65B og elektrikerarbejde på samme trappeopgang. Bestyrelsen havde valgt at stille forslaget som det fremgik af bilaget, men udgifterne, såfremt det samlede arbejde skulle udføres, ville langt overstige de midler, foreningen havde til rådighed. Bestyrelsen ville give lav prioritet til duesikringen. Anti-graffiti-behandling foreslog bestyrelsen at udsætte indtil videre. Der havde været for lidt graffiti-bemaling på ejendommen i den senere tid til, at man foreløbig syntes, at det var værd at tegne abonnement på ca.



kr. 10.000,00 om året. Hanne Christensen anførte, at man ved plantning af eksempelvis vedbend på ejendommens vægge kunne hindre graffiti-bemaling. Bestyrelsen vil fortsat undersøge, hvad der kan gøres for at undgå graffiti-bemalingen eller begrænse den.

Geert Schou redegjorde efterfølgende for, at bestyrelsen finder, at maleristandsættelsen af trappeopgangen Sortedams Dossering 65B, som er den mest "hærgede" opgang, skulle fremmes. Der blev forelagt et forslag fra en farvekonsulent, CafeZaki Corp, og fra et malerfirma som havde givet tilbud på at udføre arbejdet for ca. kr. 135.000,00 incl. moms. I samme forbindelse nævnte han, at man, inden en sådan trappeistandsættelse skulle finde sted, skulle lave skjult ledningsføring for trappebelysning. En pris herpå var endnu ikke indhentet. I forbindelse med trappeistandsættelsen vil det også være fordelagtigt at udføre reparation af terrazzogulvene i indgangspartierne og forbedre yderdørenes lukke- og låsesystemer. Etablering af nye navneskilte i indgangspartierne samt etablering af dobbelt svingdør i indgangspartierne ville kunne udføres efterfølgende.

Jesper Møller gjorde sig til talsmand for, at man måske skulle have flere farveforslag til opgangene, forinden en beslutning træffes. Svend Deth anførte, at man kunne overveje, om de tre opgange overhovedet skulle være ens, hvilken bemærkning vandt gehør fra nogen side blandt de fremmødte. Steen Relster bemærkede, at man efter de faldne bemærkninger burde kunne koncentrere sig om at reparere terrazzoen i samtlige tre opgange og gennemføre maleristandsættelsen af én: Sortedam Dossering 65B.

Geert Schou gjorde gældende på bestyrelsens vegne, at man for så vidt angår Sortedam Dossering 65B kunne gennemføre en demokratisk afgørelse af farvevalget blandt opgangens beboere, og ville derfor iværksætte dette. Fra



forskellig side blev det igen gjort gældende, at det vil-
le være mest optimalt, hvis alle opgange var ens. I den
sammenhæng blev der spurgt, med hvilken sekvens det kan
forventes, at de øvrige trappeopgange blev istandsat.
Formanden nævnte, at der, hvis genopretningskonto-ind-
betalingen fortsætter med kr. 200.000,00 pr. år, og det
eneste, som egentlig trænger sig på i ejendommen, er ma-
ling af vinduerne i gården, da ville man kunne gennem-
føre én opgang om året i de næste to år, således at man
i år 2000 skulle kunne have gennemført alle opgangene.

Det blev herefter besluttet at iværksætte istandsættelse
af opgangene Sortedam Dossering 65B, terrazzogulv i ind-
gangspartierne samt en generel forbedring af døre og lå-
sesystemer i de tre hovedopgange og udgange til gården.

Budgettet med kr. 485.000,00 som ordinær ydelse og
kr. 200.000,00 som indbetaling til genopretningskontoen
blev énstemmigt godkendt.

ad pkt. 5:

Gunilla Öberg redegjorde for det af hende indsendte for-
slag om etablering af fransk altan i lejlighedens køk-
ken. Årsagen til ønskets fremkomst er, at hun og hendes
mand ønsker at renovere køkkenet og skifte vinduer mod
gården iøvrigt, og at man ved etablering af den franske
altanåbning kunne få et bedre rum.

Geert Schou fik ordet og bemærkede til forslaget, at det
er korrekt, at udformningen er den samme, som den, der
blev besluttet for så vidt angår Jesper Møller og Kar-
sten Henriksens lejlighed, dog er det nyt, at den skal
placeres et sted på bygningen, hvor der ikke et vindues-
hul i forvejen. Han nævnte endvidere, at det var besty-
relsens indstilling, at der måtte knyttes klausuler om



økonomi og fremtidig vedligeholdelse til en eventuel tilladelse fra generalforsamlingen. En tilladelse ville endvidere danne præcedens for andre lejligheders fremtidige ønsker. Hvis generalforsamlingen sluttede op om forslaget, ønskede bestyrelsen at godkende det endelig forslag tillige med den myndighedsgodkendelse, som skal indhentes.

Der udspandt sig herefter en debat om for og imod tilladelse til det ønskede. Peter Elsborg nævnte, at han ikke kunne anbefale huller i ejendommen, hvor der ikke tidligere var huller. Geert Schou gjorde gældende, at det er en bortvendt, kedelig gavl, og at med den orientering den har i forhold til solen, ville give et fantastisk godt lysindfald i en ellers mørk lejlighed. Forslaget blev sat til afstemning og 54,75% stemte for forslaget, men det var ikke tilstrækkeligt til endeligt at vedtage det, hvorfor Gunilla Öberg begærede en ekstraordinær generalforsamling.

ad pkt. 6:

Bestyrelsens forslag om ny husorden, som var vedlagt indkaldelsen, blev ganske kort drøftet. Jesper Møller gav udtryk for, at han ønskede en mindre ændring, således at "støj efter kl. 21.00" blev ændret til "støj efter kl. 20.00". Der var ingen, som sluttede op herom, men forslaget som det var fremlagt, blev efter en yderligere kort drøftelse énstemmigt vedtaget.

ad pkt. 7:

Den siddende bestyrelsen genvalgtes, og består fortsat af

Geert Schou



Pernille Moll og
Svend Deth.

ad pkt. 8:

Suppleant Dorrit Knudsen blev genvalgt.

ad pkt. 9:

Revisionsfirmaet B. Bruun Petersen blev genvalgt.

ad pkt. 10:

Hanne Christensen forespurgte, om skorstenen, som løber igennem hendes lejlighed, kunne benyttes, således at hun kunne etablere en kamin. Det bemærkedes, at skorstenen sandsynligvis ikke længere kunne benyttes, og at såfremt Hanne Christensen ønskede at etablere en kamin, da måtte hun søge kommunen om tilladelse hertil, og derved få be- eller afkræftet om skorstenen kunne benyttes.

Det bemærkedes, at enhver form for oplagring på trapper, det være sig hoved- som bitrapper, ikke må finde sted.

Der blev spurgt, om viceværtaftalen indeholdt regler for rengøring, fejning af loftsetagen. Formanden læste fra aftalen med Mundfeldt, at lofterne og kældre skal fejes minimum to gange om året, og iøvrigt efter behov. Administrator kontakter Mundfeldt herom.

Herefter var der ikke flere, der ønskede ordet.



Generalforsamlingen hævet.

Bestyrelsen:

Geert Schou

Pernille Munk

P. Jørgensen

Dirigent/referent:

Sortedamshus, generalforsamling 1998 - beretning for 1997

Nyhedsbreve

- Udsendt nr. 20-31

Gårdrydning

- Nordenden afventede afklaring i sydenden
- BR juni 1997: samlet anlæg
- plan fremlagt i GR 7.8.1997
- protester: ønske om 2 anlæg og ingen færdsel til H3
- flot støtte fra beboerne
- diverse lobbyvirksomhed
- BR afgørelse december 1997: hensigtserklæring om havelåge og bagdør som administrativ løsning
- sagen anket til Byfornyelsesnævnet for at lægge pres på GR, opsættende virkning

Genopretning

- konsoller
- underfacade
- skifersålbænke

Dækningsgrav

- rosenbedet blev anlagt i løbet af sommeren 1996 med 65 stk Stanwell Perpetual, 35 stk Belle Amour og 400 stk vedbend, Hedera Hibernica Hestor.
- stormen vältede det ene kastanietræ i efteråret, og tre andre blev senere fældet p.gr.a. risiko for væltning
- ansvaret overgået til Indre Østerbro Bydel, som har lovet udbedring med veldefineret afgrænsning i april/maj 1998

Fester

- julegløgg 5.1.1997 aflyst
- gårdfest 23.8.1997, 14 deltagere

Container

- 4.-9. juni 1997

Byggeplads Ryesgade 80

- møde med bygherre og ledelsen af institutionen 1.7.1997 for at forebygge problemer med trafik, støj, støv mv.

Gulv afløb

- risiko for vandskader

Faldstammer

- PowerClean januar 1998

Vandforbrug (Se grafisk oversigt på bagsiden)

- Fortsat stabilt og på niveau nogenlunde som landsgennemsnittet på 147 l pr. person pr. dag.

Restejendommen

- 2/3 ejes af et dødsbo
- "fælles arealer" tilhører ikke ejerforeningen, men restejendommen. Bestyrelsen mener, at foreningen bør være interesseret i at overtage arealerne, såfremt der måtte vise sig en mulighed herfor.

Tilladelse til at drive erhverv fra lejlighederne

- Iht. vedtægternes §10 er der givet tilladelser til konsulentvirksomhed o.lign., hvor virksomheden ikke indebærer gener for beboerne og kun lejlighedsvis omfatter besøgende.
- Bestyrelsen finder derimod ikke, at f.eks. revisor- eller arkitektvirksomhed er forenligt med husets status som beboelsejendom.