



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

År 1999, den 26. 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, jfr. vedtægternes § 13:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for 1998.
3. Forelæggelse til godkendelse af regnskab for 1998 med revisorpåtegning.
4. Godkendelse af budget for 1999.
5. Forslag fra medlemmerne.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
8. Valg af statsautoriseret revisor.
9. Eventuelt.

ooOoo

Ejendomsadministrationen var repræsenteret ved administrationschef Niels Riisbro Madsen.



Til stede var følgende medlemmer:

- 01 Ambrogio Iannone og Carla L. Wilson Packness
- 02 Ole Stig Andersen
- 03 Peter Elsborg og Pernille Moll
- 05 Hans J. Poulsen
- 06 Lene og Rudy Hougaard
- 07 Gunilla Öberg v/fuldmagt til Lene og Rudy Hougaard
- 09 Dorrit Knudsen v/fuldmagt til administrator
- 12 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt til Svend Deth
- 13 Jesper Møller
- 14 Else og Steen Relster
- 15 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt til Svend Deth
- 16 Anne-Marie Roslev og Diederik Postma v/fuldmagt til Svend Deth
- 17 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt til Svend Deth
- 19 Hanne Christensen
- 20 Lene Borrits og Geert Schou

Endvidere deltog Søren Seedorf som repræsentant for ejendommens lejere.

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

ad pkt. 1:

Niels Riisbro Madsen valgtes som dirigent for generalforsamlingen og konstaterede med de fremmødtes samtykke, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

ad pkt. 2:

Formanden for ejerforeningen, Geert Schou, aflagde på bestyrelsens vegne beretning for 1998; beretningen vedlægges i hovedpunkter tillige med den af foreningen udarbejdede oversigt over vandforbruget i henholdsvis Helgesensgade 1 og Sortedam Dossering 65 A og B.

Geert Schou supplerede nogle enkelte afsnit i beretningen med oplysning om, at ejerskabet vedrørende restejendommen var ændret, således at W.M. Tofte Family Foundation ejede Helgesensgade 1, st.th. og 3.tv. og at de to andre lejligheder, som tidligere også ejedes af W.M. tofte Family Foundation sammen med Peter Obbekjær, nu ejedes af ejendomsmægler Bent Høj Andersen, hvorved restejendommen, d.v.s. W.M. Tofte Family Foundation og Peter Obbekjær i fællesskab, alene ejer dele af loftetagen og kælderen, hvilket Geert Schou ville vende tilbage til senere.

Om gårdanlægget oplyste Geert Schou, at der endnu ikke var truffet beslutning om adgangsvejen til erhvervsbygningen i Helgesensgade 3, men det forventes, at gårdanlægget færdiggø-



res desuagtet som det er planlagt, således at det står færdigt i slutningen af juli måned. Der blev lejlighed til at stille spørgsmål og kommentere beretningen, og her skal nævnes noget af debatten.

På foranledning blev det bekræftet, at ejendommens del af gårdanlægget fortsat vil være mere eller mindre afskærmet ved en lav granitmur mod erhvervsbygningen og Helgesensgade 3.

Jesper Møller opfordrede bestyrelsen til at henvende sig til gårdrydningskontoret for at få foretaget opretning af ejendommens gårdbelægning i et mindre omfang som led i anlægsarbejderne. Bestyrelsen vil tage sig af dette. Der var herefter en opfordring fra formanden til at huske at låse dørene til gården som følge af den nye situation, hvor flere mennesker har adgang til ejendommens gårdanlæg.

Sluttelig lød der en opfordring fra formanden om at tilse, at der ikke forekommer vandspild i ejendommen.

Med disse bemærkninger blev beretningen taget til efterretning.

ad pkt. 3:

Dirigenten gennemgik foreningens årsregnskab i enkeltheder. Der var enkelte spørgsmål, som blev besvaret, hvorefter regnskabet enstemmigt godkendtes.

ad pkt. 4:

Geert Schou indledte behandlingen af foreningens budget, som forudsætter uændrede opkrævninger af a conto fællesydelse på kr. 685.000,00, hvoraf kr. 212.000,00 indbetales til genopretningskontoen, med at sige, at der i forhold til året før var foretaget småjusteringer, og at man havde indeholdt udgift for et halvt år til gårdlavsbidrag. Han anførte endvidere, at gårdrydningskontoret anbefaler gårdlavet at ansætte en gårdmand til at passe anlægget.

Der blev lejlighed til at stille spørgsmål til budgettet.

Jesper Møller spurgte, om udgiften til vicevært og renholdelse kunne bringes ned som kompensation for, at foreningen nu også skulle betale andel af gårdlaugets udgifter og Karl Mundfeldts opgaver kunne reduceres. Geert Schou redegjorde for, at der var kontraktmæssige forhold som gjorde, at det var svært at ændre på aftalen med foreningens vicevært, og at Karl Mundfeld er lidt af en institution i ejendommen. Han har boet i lejligheden siden 1955 og er nu 75 år. Bestyrelsen havde undersøgt, hvad det ville koste at få fremmed hjælp til at foretage renholdelse og viceværftfunktion. Det ville beløbe sig til et minimum af kr. 2.500,00 + moms pr. måned. Som følge af, at Mundfeld ikke helt magter at opfylde de krav, foreningen har til renholdelse af ejendommen, opfordrede Jesper Møller bestyrelsen til at finde en alternativ løsning. Der var herefter en drøftelse af de forskellige synspunkter om viceværftfunktionen i



ejendommen og foreningens aftale med viceværten, Karl Mundfeld, og der blev givet udtryk for fra forskellig side, at samarbejdet burde bringes til ophør, og at han naturligvis måtte kunne blive boende som lovgivningen foreskriver, men at han så skulle betale husleje. Der var således delte meninger om løsningen af viceværtfunktionen i ejendommen. Meningsudvekslingerne mundede ud i en henstilling til bestyrelsen om at overveje en løsningsmodel, baseret på de fremsatte bemærkninger og synspunkter, til en senere beslutning, evt. ved en ekstraordinær generalforsamling eller ved den ordinære generalforsamling i 2000.

Der blev fra forsamlingen dog udtrykt et meget stærkt ønske om, at viceværtfunktionens løsning blev afklaret hurtigst muligt, dog således at der tillige blev taget det fornødne hensyn til den nuværende vicevært.

Der var endvidere en opfordring til bestyrelsen om at udarbejde et budget to år frem i tiden, således at man ikke midt i året skulle drøfte et budget for det år, man allerede var i gang med. Administrator oplyste, at det naturligvis var indenfor bestyrelsens kompetence at fremsætte forslag til budget også for det næstfølgende år for at undgå eventuelle reguleringer af a conto fællesydelse lang tid inde i det ny regnskabsår. Denne budgettering ville dog forudsætte, at budget for det næstfølgende år kunne vedtages som et foreløbigt budget, som levede den siddende bestyrelse mulighed for at foretage justeringer til det pågældende års ordinære generalforsamlings endelige godkendelse.

For så vidt angår anvendelsen af de midler, der indbetales til genopretningskontoen i 1999 og som står på genopretningskontoen pr. 31.12. 1998, oplyste bestyrelsen, at den forventer at gennemføre istandsættelsen af hovedtrappen i Sortedam Dossering 65 A i indeværende år og gennemføre istandsættelse af hovedtrappen i Helgesensgade 1 i 2000. Formanden bemærkede, at udgiften til istandsættelse af trappeopgangene andrager ca. kr. 150.000,00 pr. opgang. Det er tanken ved beboerdemokratisk beslutning at træffe valg om farve i de resterende opgange. Jesper Møller bemærkede, at han syntes, at istandsættelse af Helgesensgade 1 forud for Sortedam Dossering 65 A ville være den rigtige rækkefølge.

Herefter gennemgik formanden ved hjælp af overheads de arealer, som nu tilhører restejendommen såvel på loftet som i kælderen, idet generalforsamlingen sidste år havde anmodet bestyrelsen om en redegørelse herfor. Bestyrelsen vil foreslå generalforsamlingen at fremsætte købstilbud til restejendommens ejere for så vidt angår loftetagen på kr. 50.000,00, således at ejerforeningen får fuld råderet over dette areal. Hertil bemærkede Peter Elsborg, at han, i henhold til skøde på den lejlighed han ejer, allerede har brugsret til en del af loftet. Jesper Møller bemærkede, at han mener at have hævde på brugsret til lofttrum i loftetagen over Helgesensgade 1, d.v.s. den del af loftet, som Geert Schou erhvervede for nogle år siden. Denne bemærkning medførte, at det henstilledes til bestyrelsen at undersøge denne problematik om hævdunden ret til brug af dele af de arealer, som tilhører henholdsvis restejendommen og Geert Schou. Rudy Hougaard bemærkede, at ejerforeningen så afgjort burde købe de nævnte arealer af restejendommen, således at man var sikker på, at der var fællesareal til ejerforeningens udnyttelse.



Hanne Christensen mener, at der så afgjort var en interessekonflikt mellem bestyrelsens formand og ejerforeningen i dette spørgsmål. Der var herefter diverse drøftelser af problematikken og de enkelte lejligheders krav på pulterrum, hvortil administrator bemærkede, at hver lejlighed i henhold til bygningsregulativet har krav på pulterrum på minimum 3 m². Hanne Christensen forlangte, at der blev ført til referat, at hun protesterede mod bestyrelsens habilitet, idet hun mente, at såvel Svend Deth som Geert Schou var aktører i en konflikt med subjektive interesser.

Ole Stig Andersen bemærkede, at der absolut var nogle juridiske aspekter i problematikken, der bør belyses. Bestyrelsen vil, på basis af de fremsatte bemærkninger, indhente et juridisk responsum omkring problematikken til forelæggelse for foreningens medlemmer for videre foranstaltning.

Budgettet for 1999 blev herefter enstemmigt vedtaget.

ad pkt. 5:

Ole Stig Andersens ønske om at etablere altan, som var blevet udsendt til medlemmerne ved skrivelse fra administrator af 7. maj 1999, blev ganske kort drøftet, idet Ole Stig Andersen bemærkede, at etablering af den franske altan ville være identisk med den, som var etableret allerede hos Jesper Møller, og som der var blevet givet tilladelse til hos Gunilla Öberg sidste år ved den ordinære generalforsamling. Ønsket om at etablere altanen kunne efter dirigentens bemærkninger ikke behandles som et egentligt forslag, men tilkendegivelsen fra de fremmødte var enstemmig: at Ole Stig Andersen naturligvis skulle have tilladelse til at etablere altan under de samme forudsætninger som de tilladelser, der i øvrigt var givet, hvorfor det blev besluttet at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling om dette spørgsmål.

ad pkt. 6:

Den siddende bestyrelse bekræftede, at den ville modtage genvalg. Af øvrige kandidater meldte Hanne Christensen og Carla Packness sig. Der blev herefter foretaget skriftlig afstemning, hvorved Geert Schou, Pernille Moll og Svend Deth genvalgtes.

ad pkt. 7:

Carla Parkness valgtes som suppleant for bestyrelsen.

ad pkt. 8:

Revisionsfirmaet B. Bruun-Pedersen genvalgtes.



ad pkt. 9:

Der var ingen bemærkninger under eventuelt.

Generalforsamlingen hævet.

I bestyrelsen:

Som dirigent:

Nye ejere

- H1,2th: Anne-Marie Rolev og Diederik Postma (1.10.1998)
- SD65A, st+kld.: Carla Packness og Ambrogio Iannone (1.12.1998)
- SD65A,1: Ole Stig Andersen (1.5.1999)
- H1, st.th. og 3.tv.: W.M.Tofte Foundation
- H1, st.tv. og 3.th.: Bent Høj Andersen

Nyhedsbreve

- Udsendt nr. 32-38

Gårdrydning

- BR beslutningen af 11.12.1997 indeholdt to hensigtserklæringer: 1: havelåge mellem SD63 og 65; 2: adgangsvej til erhvervsbushuset ændret fra Helgesensgade til Ryesgade via kirkepladsen. Bestyrelsen har arbejdet på at få realiseret disse 2 forhold, bl.a. ved at anke afgørelsen til Byfornyelsesnævnet, som afviste sagen.
- Selve arbejdet foregår i 1999 og forventes afsluttet ultimo juli, hvorefter et gårdlav skal etableres.

Genopretning

- Terrazzogulvene i indgangspartierne renoveret
- Alle yderdøre gennemgået og låse justeret
- Trappeopgang i SD65B planlagt; arbejdet udført i april/maj 1999.

Rosenbed mv.

- Indre Østerbro Bydel har etableret rosenbedets afgrænsning mod vejbanen og asfalteret gaden. Der er efterfølgende plantet nye roser.
- Indre Østerbro Bydel har gulmalet kantsten på hjørnet for at forbedre de trafikale problemer. Man er opmærksom på, at kantstensparkering langs rosenbedet kan beskadige bedet.

Faldstammer

- PowerClean rensede køkkenfaldstammer januar 1998

Graffiti

- Viceværten har gentagne gange genmalet underfacaden efter graffiti angreb.

Vandforbrug (se grafisk oversigt på bagsiden)

- Forbruget i Helgesensgade er steget markant, men faldet nogenlunde tilsvarende på Dosseringen

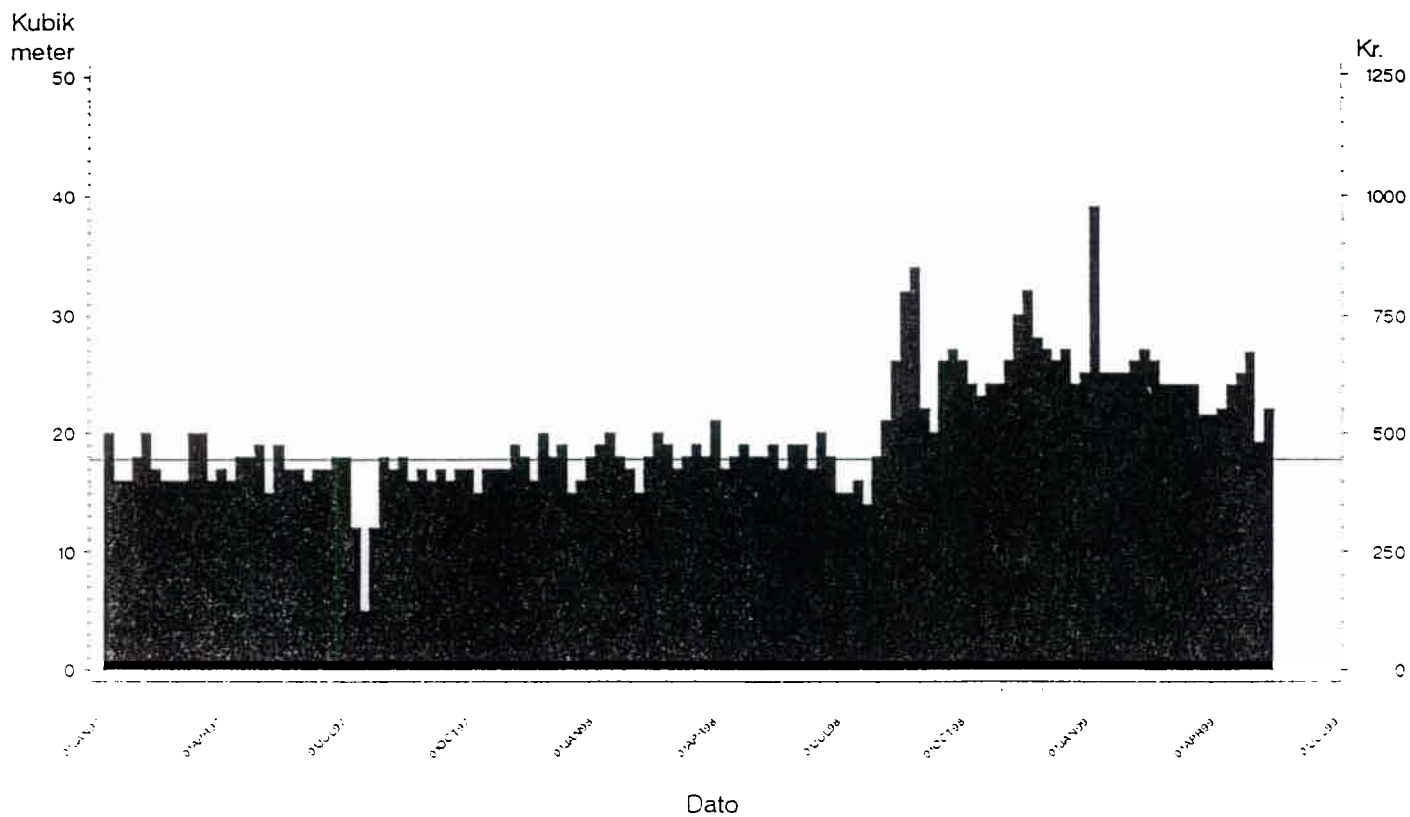
Internet

- Foreningen har reserveret navnet sortedamshus.dk og et absolut allerførste udkast til en hjemmeside ses på adressen www.sortedamshus.dk

Fester

- gårdfest blev afholdt den 15.9.1998

Sortedamshus – vandforbrug
Helgesensgade



Sortedamshus – vandforbrug
Sortedam Dossering

