



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

År 2000, den 29. maj, afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Sortedamshus, matr.nr. 2388 og 2441 af Udenbys Klædebo Kvarter, i lokaler beliggende Ryesgade 68, 2100 København Ø, med følgende dagsorden, jf. vedtægternes § 13:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af årsberetning for 1999
3. Forelæggelse til godkendelse af regnskab for 1999 med revisorpåtegning
4. Godkendelse af budget for 2000
5. Forslag fra medlemmerne
 - a) Bestyrelsens forslag til nye vedtægter
 - b) Bestyrelsens forslag til mandat til fortsat forhandling om køb af loftsarealer
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen
8. Valg af statsautoriseret revisor
9. Eventuelt.

ooOoo

Ejendomsadministrationen var repræsenteret ved advokat Christopher T. Hermann og advokatfuldmægtig Jakob Tingskov.



Til stede var følgende medlemmer:

- 01 Ambrogio Iannone og Carla L. Wilson Packness
- 02 Ole Stig Andersen
- 03 Peter Elsborg og Pernille Moll
- 04 Jane Juncker-Jensen
- 05 Hans J. Poulsen
- 06 Lene Hougaard
- 07 Gunilla Öberg v/fuldmagt til Lene Hougaard
- 08 Brian Kjeld Hansen v/fuldmagt til Lene Hougaard
- 09 Dorrit Knudsen v/fuldmagt til administrator
- 12 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt til Svend Deth
- 13 Karsten Henriksen
- 14 Else og Steen Relster
- 15 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt til Svend Deth
- 16 Diederik Postma
- 17 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt til Svend Deth
- 19 Hanne Christensen
- 20 Lene Borrits og Geert Schou
- 23 W. M. Tofte Foundation v/fuldmagt til Svend Deth
- 24 Lene Borrits og Geert Schou
- 25 W. M. Tofte Foundation v/fuldmagt til Svend Deth
- 26 W. M. Tofte Foundation v/fuldmagt til Svend Deth
- 27 W. M. Tofte Foundation v/fuldmagt til Svend Deth

Endvidere deltog advokat Gregers Lauridsen i forbindelse med dagsordenens pkt. 5 b).

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

Ad pkt. 1:

Advokat Christopher T. Hermann valgtes som dirigent for generalforsamlingen og konstaterede med de fremmødtes samtykke, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

Ad pkt. 2:

Formanden for ejerforeningen, Pernille Moll, aflagde på bestyrelsens vegne beretning for 1999; beretningen **vedlægges** i hovedpunkter tillige med den af foreningen udarbejdede oversigt over vandforbruget i henholdsvis Helgesensgade 1 og Sortedam Dosserring 65 A og B.

Formandens beretning gav anledning til enkelte bemærkninger fra salen. Navnlig bemærkedes det i relation til vandforbruget, at vanding af det fælles gårdanlæg sker fra de enkelte ejerfor-



eningers vandhaner, uden at der foretages aflæsning af vandmåler i denne forbindelse. Der er således intet overblik over, hvor stor en del af gårdens vandforbrug der betales af de enkelte ejerforeninger, hvilket er utilfredsstillende, når henses til, at udgiften principielt påhviler gårdlauget, som derfor bør refundere de enkelte ejerforeninger udgifterne til vanding. Bestyrelsen tog bemærkningen til efterretning og vil rette henvendelse til gårdlauget.

Der blev udtrykt en vis utilfredshed med rengøringen af ejendommens opgange, herunder navnlig vindueskarmene. Bestyrelsen oplyste, at man er opmærksom herpå og vil følge rengøringen nøje i fremtiden. Såfremt rengøringen ikke udvikler sig tilfredsstillende, vil der ske skift af rengøringsselskab.

Endvidere blev der forespurgt, hvem der i dag tager sig af foreningens varmeanlæg. Bestyrelsen oplyste, at dette arbejde stadig varetages af Mundfeld.

Det oplystes, at ejerforeningen ikke længere er repræsenteret i gårdlaugets bestyrelse, idet ejerforeningens bestyrelse ikke havde overskud til at varetage interesserne også i gårdlauget. Else Relster tilbød at deltage som foreningens repræsentant på møder i gårdlauget. Bestyrelsen takkede for dette.

Med henvisning til den nye viceværtordning bemærkedes det, at der ved akutte problemer kan være et behov for, at beboerne selv retter direkte henvendelse til en håndværker. Det blev foreslået, at der udarbejdes en liste over foreningens faste håndværkere, som runddeles. Bestyrelsen tog forslaget til efterretning.

Med disse bemærkninger blev beretningen taget til efterretning.

Ad pkt. 3:

Dirigenten gennemgik foreningens årsregnskab. I tilknytning til gennemgangen af resultatopgørelsen bemærkede formanden, at årsagen til det store overskud i 1999 er, at udgifterne til renovering af opgangene først er bogført i år 2000, uanset at opgangene blev renoveret i 1999.

På forespørgsel fra salen oplyste formanden, at ejerforeningens genopretningskonto i dag er på ca. kr. 160.000,00.

Endelig blev der forespurgt, hvor stor foreningens aktuelle kassebeholdning er, og hvorledes den forrentedes. Bestyrelsen/administrator kendte ikke umiddelbart disse tal, men lovede at orientere herom ved lejlighed.

Med nævnte bemærkninger blev ejerforeningens regnskab for 1999 enstemmigt godkendt.



Ad pkt. 4:

Dirigenten gennemgik foreningens budget for år 2000. Gennemgangen gav anledning til bemærkninger om, at udgifter til gårdlaugskontingentet formentlig er budgetteret for lavt, idet udgifterne må forventes at være ca. kr. 30.000,00 og ikke kr. 20.000,00 som anført i budgettet.

Med nævnte bemærkning blev budgettet enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 5:

- a) Formanden foretog en kort motivation af det stillede forslag om nye vedtægter og fremhævede i denne forbindelse, at de eksisterende vedtægter er unødigt komplicerede, idet foreningens ejerstruktur i dag er væsentligt forenklet i forhold til tidligere. Formanden bemærkede endvidere, at de nuværende vedtægters bestemmelser om sikkerhedsstillelse og lignende er forældede, idet der ikke er sket en inflationsregulering af de i vedtægterne anførte beløb. Endelig oplyste formanden, at der igennem årene var vedtaget en række tillæg til foreningens vedtægter, hvilke var søgt indarbejdet i forslaget til nye vedtægter, således at hele foreningens grundlag var samlet i et dokument.

Dirigenten gennemgik herefter de nye vedtægter, bestemmelse for bestemmelse, med bemærkninger om, hvorledes disse adskiller sig fra de nuværende.

Efter dirigentens gennemgang af det samlede vedtægtsforslag blev de enkelte paragraffer i den ny vedtægt diskuteret særskilt, hvilket gav anledning til følgende bemærkninger:

Ad § 1:

Det blev drøftet, hvorvidt ejerforeningen bør hedde "Sortedamshus" eller "Sortedamhus".

Det blev besluttet, at ejerforeningens navn skal være "Sortedamshus" med s.

Ad § 2:

Denne bestemmelse gav ikke anledning til bemærkninger.

Ad § 3:

Der blev stillet forslag om ændringer, således at passus vedrørende funktionærbolig fjernedes, og således, at de særlige hæftelsesforhold alene fandt anvendelse ved ejerskifte af den enkelte lejlighed, ligesom der blev udtrykt bekymring for, om bestemmel-



sen var i overensstemmelse med tinglysningsloven. Bestyrelsen tog bemærkningerne til efterretning og vil undersøge bestemmelsens lovmæssighed nærmere.

Ad § 4:

Der blev stillet forslag om, at der til denne bestemmelse tilføjedes en pligt for foreningens bestyrelse til at foranledige foreningens midler forrentet bedst muligt. Efter en kort diskussion konstateredes det imidlertid, at denne pligt fremgår af sagens natur, hvorfor en indarbejdelse heraf i vedtægterne vil være overflødig.

Ad § 5:

Der blev ved gennemgang af denne bestemmelse stillet spørgsmål om, hvorvidt foreningens fordelingstal er tinglyst på ejendommen. Baggrunden for spørgsmålet var, at der umiddelbart ses at være modstrid mellem tinglysningskontorets oplysninger i 2 dokumenter fra henholdsvis 1970 og 1982. Bestyrelsen vil undersøge forholdet nærmere.

Der blev endvidere givet udtryk for, at fordelingstallene ikke er logiske, idet de ikke afspejler de enkelte lejligheders størrelse, ligesom der ikke er taget højde for kælder- og loftsarealer. Der blev udtrykt ønske om, at der i forbindelse med den gennemgribende fornyelse af foreningens vedtægter blev foretaget tilretning af foreningens fordelingstal i overensstemmelse med ovenstående kritik. Bestyrelsen lovede at se nærmere på forholdet, idet formanden bemærkede, at ændring af fordelingstallene iflg. administrator kræver enstemmighed blandt alle foreningens medlemmer.

Ad § 6:

Bestyrelsens forslag om ændring af medlemmernes sikkerhedsstillelse gav anledning til en del spørgsmål og kommentarer. De stillede spørgsmål angik hovedsageligt, hvorvidt den ny sikkerhedsstillelse ville medføre omkostninger for medlemmerne samt det hensigtsmæssige i, at der gives adgang til umiddelbart udlæg. Dirigenten oplyste, at den ændrede sikkerhedsstillelse ikke ville medføre egentlige udgifter for medlemmerne, idet der alene er tale om en sikkerhedsstillelse, samt at udgifterne til tinglysning af vedtægterne pantstiftende vil blive afholdt af ejerforeningen. Med hensyn til spørgsmålet om adgangen til umiddelbart udlæg oplyste dirigenten, at dette er en sædvanlig bestemmelse i ejerforeningsvedtægter.

Der blev endvidere udtrykt utilfredshed med, at alle beboere skulle stille samme sikkerhed, idet denne fandtes at burde reguleres efter lejlighedens størrelse. Bestyrelsen noterede sig bemærkningen.

Ad § 7:



Der blev foreslået enkelte sproglige ændringer til denne bestemmelse, samt at bemærkningerne om funktionærlejligheder bør udgå. Bestyrelsen noterede sig bemærkningerne.

Ad § 8:

Denne bestemmelse gav anledning til en lang række bemærkninger af såvel sproglig som materiel karakter. Det blev således foreslået, at hele bestemmelsens første afsnit omformuleres, samt at ordet "køkken" erstattes med "køkken/pigeværelse". Endvidere blev der udtrykt ønske om en præcisering af, hvor det er tilladt at etablere franske altaner, idet der var overvejede enighed om, at sådanne ikke bør kunne etableres mod gaden. Bestyrelsen bemærkede hertil, at dette netop også fremgår af det stillede forslag.

Efter gennemgang af § 8 konstaterede dirigenten med forsamlingens samtykke, at en gennemgang af hver enkelt bestemmelse ikke kunne nås inden for den til generalforsamlingen afsatte tid, hvorfor alle ejerforeningens medlemmer opfordredes til at sende deres kommentarer skriftligt til administrator inden 3 uger.

Bestyrelsen frafaldt herefter det under dagsordenen punkt 5.a. stillede forslag om vedtægtsændringer. Bestyrelsen tilkendegav, at der på baggrund af de fremkomne bemærkninger og de bemærkninger, som måtte indkomme skriftligt, vil blive udarbejdet et revideret forslag til vedtægter, som senere vil blive forelagt generalforsamlingen.

- b) Bestyrelsens forslag om mandat til at fortsætte forhandlinger om køb af ejendommens loftsarealer blev motiveret af advokat Gregers Lauridsen, der umiddelbart forinden punktets drøftelse var kommet til stede på generalforsamlingen. Advokat Lauridsen oplyste, at W. M. Tofte Family Foundations i forbindelse med salget af ejendommens lejligheder havde overdraget dennes loftsarealer, idet enkelte lejligheder havde brugsret til loftsarealer ifølge skødet, mens loftsarealer i andre skøder var uomtalt eller tildelt midlertidigt.

Advokat Gregers Lauridsen oplyste herefter, at han fandt det en forudsætning for ejerforeningens erhvervelse af loftsarealerne, at der blev indgået en aftale med de eksisterende ejere/brugere af rummene, således at der ydes disse en økonomisk kompensation for afståelsen af ejerskabet/brugsretten. Advokat Lauridsen indstillede, at bestyrelsen bemyndigedes til at fremsætte "købstilbud" i overensstemmelse med indkaldelsens forslag nr. 5.b.

Den tidligere formand for ejerforeningen, Geert Schous erhvervelse af et loftsrum og omstændighederne herved drøftedes. Advokat Gregers Lauridsen oplyste, at der efter hans opfattelse ikke var juridisk grundlag for at anfægte Geert Schous erhvervelse af loftsarealet. Enkelte tilstedeværende gav udtryk for deres utilfredshed hermed.



Forslaget sattes herefter til afstemning. Bestyrelsens forslag blev enstemmigt vedtaget.

ad pkt. 6:

Der var ikke indkommet forslag fra foreningens medlemmer.

ad pkt. 7:

Af den tilstedeværende bestyrelse ønskedes alene Pernille Moll genvalg. På opfordring fra dirigenten meldte Hanne Christensen, Ole Stig Andersen og Diederik Postma sig som kandidater. Der blev herefter foretaget skriftlig afstemning, hvorved Pernille Moll, Ole Stig Andersen og Diederik Postma valgtes til bestyrelsen.

Elsa Relster valgtes som suppleant for bestyrelsen.

ad pkt. 8:

Revisionsfirmaet B. Bruun-Pedersen genvalgtes.

ad pkt. 9:

Flere af de fremmødte udtrykte taknemmelighed for bestyrelsens store arbejde i det forløbne år.

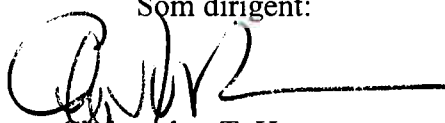
Generalforsamlingen hævet.

I bestyrelsen:

Hanne Christensen
Diederik Postma

Pernille Moll

Som dirigent:


Christopher T. Hermann

Istandsættelse af opgange

Istandsættelsen af opgang SD 65A er afsluttet, og istandsættelsen af opgang Helgesensgade 1 kan påbegyndes snarest. Beboerne i Helgesensgade har valgt farver og fremsat særlige ønsker til el-installationerne. Så snart prisen på elektrikerarbejdet er aftalt, kan arbejdet påbegyndes. Ligesom ved de foregående opgange vil arbejdet strække sig over ca. 6 uger.

Pris for renovering af opgange

	SD 65 B	SD 65 A	HG 1 forventet
Maler og murer	131.000	139.000	150.000
Elektriker (inkl. væglampe v. dør til gård)	29.600	31.700	55.000
Lamper	15.400	2.300	3.000
Elektriker i alt	45.000	34.000	58.000
I alt	176.000	173.000	208.000

Fremtidig vedligeholdelsesplan

Med renoveringen af opgang HG 1 i år 2000 har den fortsatte vedligeholdelse af ejendommen nået en milepæl. I løbet af sommeren vil der blive udarbejdet en vedligeholdelsesplan ved et ingeniørfirma. Såfremt der skulle vise sig ubehagelige overraskelser, vil den foreslåede nedsættelse af indbetalingerne i år 2001 kunne genovervejes. Vi forventer, at næste større vedligeholdelsesopgave bliver istandsættelse af vinduerne mod gården.

Vandforbrug

Ejendommens vandforbrug har siden sommeren 1998 vedvarende ligget på et højere niveau. Stigningen er sket i Helgesensgade, og årsagen er uafklaret. Pga. a-conto systemet slår stigningen først igennem i udgiften for år 2000, og den er ikke ubetydelig - fra 64.000 kr. i 1999 til forventet 76.000 kr. i 2000 og 79.000 kr. i 2001. Prisen for det forhøjede vandforbrug er således mindst 10.000 kr. årligt.

Ny viceværtsordning

Efter sidste års generalforsamling har Mundfeld fået tilbudt en revideret kontrakt på de arbejdsopgaver, der ikke vedrører rengøring og snerydning. Mundfeld ønskede ikke en fornyet lønaftale, men vil fortsat gerne gøre os den tjeneste at passe varmeanlægget og fjerne graffiti. Mundfeld er altså ikke længere direkte aflønnet af ejerforeningen, og beboerne bør påtænke dette, hvis de gør brug af hans tekniske assistance.

Bestyrelsen har været i dialog med to interesserede personer, som begge driver et ejendomsservicefirma. Vi fik et fordelagtigt tilbud fra Torben Rasmussen. "Torbens

Multiservice” har kontor i Helgesensgade. Bestyrelsen har aftalt med Torben Rasmussen, at han skal varetage opgaver med rengøring, snerydning og renholdelse af fortove. Ved problemstillinger, som vedrører vand, varme m.v., kan beboerne henvende sig til ejendomsadministrationen i åbningstiden eller til bestyrelsen. Ved akut-opståede problemer uden for dagtiden må beboerne tilkalde en privat håndværker.

Gårdlav

Gårdlavet for Købkes Gård er etableret, bestyrelsen for gårdlavet har udsendt nyhedsbrev, og der har været afholdt generalforsamling den 15. maj. Sortedamshus er kun repræsenteret med en suppleant i bestyrelsen. Der er overraskende ikke blevet nedsat et lokaludvalg for gårdens nord-ende.

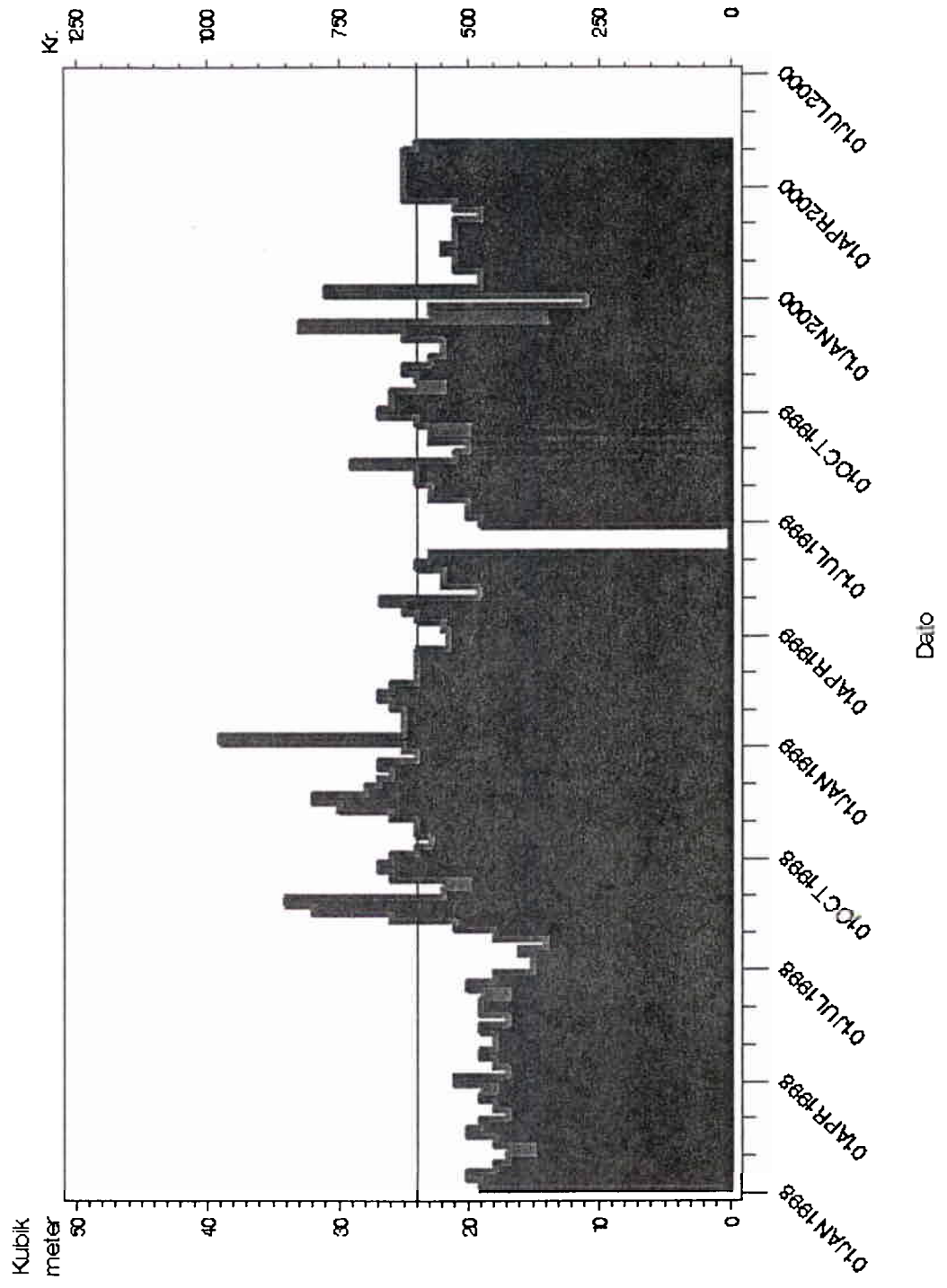
Restejendommen

Foreningens advokat Gregers Lauridsen har flere gange i årets løb rettet henvendelse til ejerne om foreningens eventuelle køb af restarealerne på loftet. Ejerne har foreløbig meldt tilbage med et prisforslag svarende til ejendomsvurderingen. Med henblik på at opnå en yderligere afklaring af spørgsmålet om brugsrettigheder, som er yderst kompliceret, har Bestyrelsen indhentet kopi af de oprindelige skøder fra 1.gangssalget af lejlighederne. Det fremgår, at billedet er broget mht rettighederne iflg. de oprindelige skøder:

Tinglyste rettigheder	SD 65	HG 1
Brugsret iflg. skøde	Møll/Elsborg Juncker-Jensen/Ringgård	Møller/Henriksen Relster
Pulterrum tildelt, men brugsret ikke nævnt i skødet	Poulsen Hougaard Blokbo/Hansen	Borrits/Schou
Brugsret midlertidig iflg. skøde	Andersen Öberg Knudsen Mai	Christensen Postma/Rolev
Ikke afklaret	Packness/Iannone	

Bestyrelsen skal på foreningens vegne indtrængende bede medlemmerne om ikke at indgå individuelle forhandlinger med ejerne af restejendommen om køb af arealerne. Diskussionen om brugsret verserer fortsat, og det er Bestyrelsens opfattelse, at arealerne bør erhverves af foreningen i fællesskab.

Sortedamshus - vandforbrug Helgesensgade 1



Sortedamshus – vandforbrug Sortedam Døssering 65 A&B

