



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

År 2000, den 30. november, afholdtes ekstraordinær 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 og 14:

1. Valg af dirigent.
2. Stillingtagen til ejerforeningens eventuelle køb af kælderrum, lejlighedsnummer 13.

ooOoo

Ejendomsadministrationen var repræsenteret ved advokat Bo Vadt Christensen og advokatfuldmægtig Jakob Tingskov.

Til stede var følgende lejligheder:

- 01 Ambrogio Iannone og Carla L. Wilson Packness
- 02 Ole Stig Andersen
- 03 Peter Elsborg og Pernille Moll v/fuldmagt
- 04 Jane Juncker-Jensen og Peter Ringgaard v/fuldmagt
- 05 Marie B. Poulsen og Hans J. Poulsen
- 06 Lene og Rudy Hougaard
- 07 G. Öberg
- 08 Kim Blokbo & Brian Kjeld Hansen v/fuldmagt
- 09 Dorrit Knudsen v/fuldmagt
- 10 Eva-Lotte Persson & Carsten Kaag v/fuldmagt
- 12 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt
- 13 Jesper Møller og Karsten Henriksen



- 14 Else & Steen Relster
- 15 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt
- 16 Anne-Marie Rolev & Diederik Postma
- 17 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt
- 19 Hanne Christensen
- 20 Lene Borrits & Geert Schou
- 22 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt

Generalforsamlingen var indkaldt med henblik på at træffe beslutning om, hvorvidt ejerforeningen skulle gøre brug af sin forkøbsret i anledning af, at Peter Elsborg (lejl. 03) på tvangsauktion den 27. november d.å. havde erhvervet kælderrummet, ejerlejlighed nr. 13.

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

**Ad pkt. 1:**

Advokat Bo Vadts Christensen valgtes som dirigent for generalforsamlingen.

Han konstaterede med samtykke fra de fremmødte, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

Dirigenten indledte med at oplyse, at generalforsamlingen var indkaldt med forkortet varsel, idet den forkøbsret som skulle drøftes på generalforsamlingen udløber den 10. december d.å.. Dirigenten forespurgte herefter, om der var protester mod det forkortede varsel. Dette var ikke tilfældet.

Dirigenten oplyste herefter, at han betragtede ejerforeningens køb af kælderlokalet som en væsentlig forandring af fælles bestanddele, hvorfor en beslutning om købet skulle vedtages med 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal, jf. således ejerforeningens vedtægter § 12.

Dirigenten oplyste herefter, at han anså lejlighed nr. 3, (Peter Elsborg og Pernille Moll), for stemmeberettiget, medens dirigenten ikke fandt Peter Elsborg stemmeberettiget for det omhandlede kælderrum (lejlighedsnr. 13). Dirigenten lagde i denne forbindelse blandt andet vægt på, at Peter Elsborg alene har et betinget ejerskab af kælderlejligheden, som i det hele afhænger af, hvorvidt ejerforeningen beslutter at udnytte sin forkøbsret, og at tvangsauktionen ikke ankes.

Dirigenten konstaterede herefter, at lejlighed nr. 15 tilhørende W.M. Tofte Family Foundation var genudlejet, hvorfor der heller ikke tilkom denne lejlighed stemmeret, jf. Ejerlejlighedslovens § 2, stk. 4.



W.M. Tofte Family Foundation v/ Svend Deth tog dirigentens beslutning vedrørende lejlighed 15 til efterretning, men ønskede ført til protokols, at der var tale om en ny praksis, og at W.M. Tofte Family Foundation alene og specifikt frafaldt stemmeretten under afstemningen på nærværende generalforsamling. Svend Deth ytrede endelig ønske om, at det juridiske grundlag for beslutningen blev uddybet nærmere.

På ovennævnte baggrund konstaterede dirigenten, at sammenlagt 2 af ejerforeningens lejligheder ikke var stemmeberettigede, hvorfor det ved afstemningen på nærværende generalforsamling relevante fordelingstal var 94,89.

94.89 !

I tilknytning til ovennævnte nedlagde Hanne Christensen protest, idet hun anså Svend Deth for en inhabil og ikke uvildig repræsentant for W.M. Tofte Family Foundation. Hanne Christensen fandt nærværende generalforsamling for en omgåelse af foreningens vedtægter og oplyste, at en stemmeafgivelse på generalforsamling efter hendes opfattelse ville være ugyldig.

Hanne Christensen ønskede videre ført til protokols, at hun skarpt kritiserede Svend Deths tilstedeværelse og udleverede en skrivelse af 30. november d.å. til dirigenten. Af denne skrivelse samt af Hanne Christensens udtalelser fremgik følgende vedrørende generalforsamlingen:

Hanne Christensen ønskede administrationsaftalen fremsendt til forelæggelse for advokat med henblik på at sætte ejendommen under administration af uvildig dommer/advokat.

Hanne Christensen protesterede skarpt mod råden over fælleslokaler af enkelte ejere og mod forrykning af stemmefordeling hos de 20 reelle lejligheder.

Hanne Christensen gjorde videre gældende, at den oprindelige ejer var inhabil i spørgsmål vedrørende fællesarealer på grund af dennes langvarige totale dominans og ensidige diktater.

Videre gjordes det gældende, at Svend Deth på grund af selvkontrahering med fællesarealer for egen vindings skyld var dybt inhabil.

Videre protesterede Hanne Christensen mod at Lene Borrits og Geert Schou (ejerlejlighed 20) havde stemmeret, idet disse havde gjort sig skyldige i ulovlig selvkontrahering og var inhabile.

Hanne Christensen protesterede videre mod at Jesper Møller og Karsten Henriksen (ejerlejlighed 13) havde stemmeret, idet disse var medlemmer af bestyrelsen på selvkontraheringstidspunktet og disse ulovligt havde besat det halve tørreloft.

Hanne Christensen protesterede videre mod Rudy Hougaard og Pernille Moll, idet disse havde taget afstand fra at beskytte hendes soleklare ret og skride ind overfor ulovligheder. Videre



havde disse begået strafbar selvtægt og gjort skade, og ligeledes havde Lene Borrits og Geert Schou forsøgt sig med voldeligt overgreb på Hanne Christensen.

Dirigenten fandt ikke anledning til at fratage de pågældende stemmeretten.

**Ad pkt. 2:**

**Stillingtagen til ejerforeningens eventuelle køb af kælderrum, lejlighed nr. 13:**

Dirigenten startede med at overlade ordet til ejerforeningens bestyrelse for en kort motivation af det fremsatte forslag.

Bestyrelsen, repræsenteret af Diederik Postma, gjorde rede for, at man fandt formanden Pernille Moll inhabil i denne sag, idet det var hendes mand, Peter Elsborg, der havde købt lejlighed nr. 13 på tvangsauktionen. Herefter bemærkede Diederik Postma, at bestyrelsen anså det for et problem, at ejerforeningen kun havde ganske få/små fællesarealer, og at bestyrelsen derfor anså det for hensigtsmæssigt, om ejerforeningen udnyttede sin forkøbsret og erhvervede kælderrummet. Diederik Postma bemærkede endvidere, at erhvervelse af kælderrummet ville være i overensstemmelse med beslutningen på sidste ordinære generalforsamling om, at ejerforeningen burde øge omfanget af fællesarealer i loft og kælder, bl.a. med henblik på at udligne den meget skæve fordeling der i øjeblikket eksisterer af disse arealer. Han anså den skæve fordeling af kælder og loftarealer som kilde til mange problemer og megen strid, hvorfor han anså den relativt beskedne investering som erhvervelsen af kælderrum 13 ville medføre for at være fornuftig. Det bemærkedes i denne forbindelse, at udgiften til fællesydelse og ejendomsskatter til kælderrummet erhvervelse ville være i størrelsesorden kr. 50,00 pr. lejlighed pr. måned. Diederik Postma oplyste herefter, at erhvervelsen af lejligheden ville være hensigtsmæssig på såvel kort som lang sigt. På lang sigt, fordi man ville sikre sig en friere råden i ejerforeningen og på kort sigt, fordi kælderlokalet ville kunne anvendes til fællesaktiviteter til fremme af det sociale liv i ejendommen. Diederik Postma bemærkede endelig, at bestyrelsen ikke kunne se nogle væsentlige forhold som talte imod erhvervelse af kælderlokalet. Såfremt der ikke aktuelt var behov for lokalet ville dette kunne lejes ud for formentlig ca. kr. 12.000,00 pr. år, og således være en god investering for ejerforeningen. Såfremt der heller ikke på lang sigt viste sig behov for kælderlokaler ville dette jo også kunne sælges igen. Endelig bemærkedes det, at omkostninger til ryddeliggørelse af lokaler for aviser ville kunne dækkes ved bortsalg af disse, idet det blev anslået, at de pågældende aviser havde en værdi af ca. kr. 30.000,00. Det bemærkedes i den forbindelse, at ejendomsretten til aviserne ikke fulgte med lejligheden, og at provenuet ved bortsalg af disse, skulle tilgå tidligere ejer efter fradrag af omkostninger til rydning.

På ovennævnte baggrund indstillede bestyrelsen, at der stemtes for et køb af kælderlokalet.

Efter bestyrelsens motivering gav dirigenten ordet frit for en drøftelse af det fremsatte forslag. Dette gav anledning til følgende summarisk refererede drøftelser.



Et medlem udtrykte bekymring for, at såfremt kælderlokalet erhvervedes og udlejedes, da ville det kunne blive vanskeligt efterfølgende at sætte lejeren af lokalet ud, hvis ejerforeningen selv ønskede at benytte dette. Dirigenten oplyste, at der ingen problemer var i at indgå en tidsbegrænset lejekontrakt.

Hanne Christensen ønskede herefter ført til protokols, at hun krævede dokumentation for, at ejerforeningen ikke allerede (pr. definition) har ejendomsretten til alle fælleslokaler i ejendommen.

Flere medlemmer tog herefter ordet og gav udtryk for, at de støttede ejerforeningens køb af kælderlejligheden.

Et andet medlem oplyste herefter, at han ikke kunne se behov for yderligere fælleslokaler. Ejerforeningen har allerede ca. 80 m<sup>2</sup> fælleslokaler og disse benyttes kun i ganske beskedent omfang. Han fandt, at Peter Elsborg havde erhvervet kælderrummet behørigt på en auktion og at ejerforeningen, såfremt man ønskede kælderrummet, burde have købt dette på auktionen. Han bemærkede videre, at ejerforeningen jo til stadighed ville have forkøbsretten og altid ville kunne erhverve dette ved senere overdragelse.

Diederik Postma oplyste, at grunden til, at ejerforeningen ikke havde budt på lejligheden på auktionen var, at dette alene ville presse prisen op, hvilket ejerforeningen ingen interesse havde i, da dette blot ville gøre udnyttelsen af forkøbsretten dyrere. Endvidere ville en erhvervelse af kælderlokalet skulle vedtages på en generalforsamling, hvilken man ikke kunne nå at afholde inden auktionen.

Et medlem bemærkede i tilknytning hertil, at alle troede, at ejerforeningen ville købe kælderrummet, hvorfor de enkelte medlemmer afstod fra at byde på denne. Man fandt, at ejerforeningen derfor nu burde udnytte sin forkøbsret, idet en del af beboerne ellers ville være blevet snydt i relation til muligheden for at erhverve kælderrummet.

Hanne Christensen gav udtryk for, at et fornuftigt kompromis kunne være ejerforeningens køb af kælderrummet med efterfølgende tidsbegrænset udlejning.

Et medlem bemærkede herefter, at det i forbindelse med afklaring af situationen vedrørende foreningens kælder- og loftarealer ville være hensigtsmæssigt, at foreningen erhvervede flest muligt af disse arealer. Heroverfor bemærkedes, at ejerforeningen modsat Peter Elsborg ikke havde haft aktuel brug for lokalet, hvorfor der ikke var grund til ejerforeningens erhvervelse heraf.

Der var herefter en generel debat vedrørende behovet for fællesarealer og de forskellige anvendelsesmuligheder af kælderlokalet. Hanne Christensen krævede i denne forbindelse ført til protokols, at hun ønskede præcist retsgrundlag for den oprindelige ejers påståede ene-



voldsmagt over fællesarealerne oplyst. På forespørgsel fra dirigenten oplyste Hanne Christensen, at hun med den oprindelige ejer mente W.M. Tofte Family Foundation.

Efter ovennævnte bemærkninger besluttede dirigenten at sætte det stillede forslag til afstemning. Afstemningen viste, at 53,29 af ejerforeningens fordelingstal stemte for en erhvervelse af kælderlokalet. Forslaget blev således ikke vedtaget med de krævede 2/3's flertal. Det bemærkedes i denne forbindelse, at selvom lejlighed nr. 15 havde haft stemmeret ville der alene være 57,3 stemmer for forslaget, hvilket stadig ikke ville udgøre 2/3 af de stemmeberettiget.

56,28

57,30 !

61,31

Efter afstemningen ønskede enkelte medlemmer at fremkomme med bemærkninger hertil, hvilket dirigenten tillod.

Et medlem henstillede i denne forbindelse, at Peter Elsborg, uanset afstemningsresultatet, solgte kælderlokalet til ejerforeningen, idet han fandt det urimeligt, at denne havde erhvervet lokalet på en auktion, hvor de andre beboere ikke havde haft lejlighed til at byde.

Et andet medlem udtrykte tvivl om afstemningens gyldighed, idet det fandtes forbundet med en vis usikkerhed, hvorvidt beslutningen om køb af kælderlokalet skulle træffes med kvalificeret flertal ligesom det fandtes tvivlsomt, hvorvidt lejlighed nr. 15 skulle fratages sin stemmeret. Det forbeholdtes at indkalde til en ny ekstraordinær generalforsamling.

Enkelte medlemmer bemærkede herefter, at de fandt Peter Elsborgs erhvervelse af kælderlejligheden for en udnyttelse af særviden og misbrug af en "gentleman agreement".

Et medlem oplyste endelig, at i det omfang der ønskes yderligere fælleslokaler i kælderen kunne det være en ide at undersøge mulighederne for erhvervelse af kælderlejlighed nr. 12. Dirigenten afsluttede indlæggen og hævdede generalforsamlingen.

I bestyrelsen:

*Dorte Pedersen  
Else Relsdal  
Ab Shj. Jensen*

Som dirigent:

*[Handwritten signature]*

Som referent:

*[Handwritten signature]*