



Generalforsamlingsprotokol

for

Ejerforeningen Sortedamshus

matr.nr. 2388 og 2441 af Udenbys Klædebo Kvarter

År 2004, den 27. maj, afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Sortedamshus, matr.nr. 2388 og 2441 af Udenbys Klædebo kvarter, hos Valdal Advokatfirma, Øster Alle 33, 2100 København Ø, med følgende dagsorden, jf. vedtægternes § 13:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år – herunder bestyrelsens orientering om gårdlauget ”Købkes Gård” – til godkendelse.
3. Forelæggelse til godkendelse af regnskab med revisorpåtegning.
4. Forslag fra medlemmer:
 - 4.1. Forslag fra Hanne Christensen af 3. december 2003 om at generalforsamlingens flertal erklærer protokoller siden år 2000 samt de nye vedtægter ugyldige. Se bilag 4.1.
 - 4.2. Forslag fra Hanne Christensen af 7. februar 2004 om at generalforsamlingens flertal afsætter administrator og bestyrelsen. Se bilag 4.2.
 - 4.3. Forslag fra Hanne Christensen af 28. januar 2004 om at omkostningerne til administrator betales efter fordelingstal. Se bilag 4.3.

Emner fra medlemmer:

- 4.4. Hanne Christensens redegørelse for sin skrivelse af 27. januar 2004 om varmeregnskabet. Se bilag 4.4.



5. Vedligeholdelsesplan.
6. Fremlæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
7. Fremlæggelse af budget for efterfølgende år til orientering.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af statsautoriseret revisor.
11. Eventuelt.

Ejendomsadministrationen var repræsenteret ved advokat Bo Vadt Christensen og stud.jur. Benjamin Svendsen.

Til stede var følgende medlemmer:

- 01 Ambrogio Iannone og Carla L. Wilson Packness.
- 03 Peter Elsborg
- 05 Hans J. Poulsen
- 08 Kim Blokbo og Brian Hansen ved fuldmagt til bestyrelsen
- 09 Dorrit Knudsen
- 12 W.M. Tofte Family Foundation ved fuldmagt til Svend Deth
- 13 Jesper Møller og Karsten Henriksen ved fuldmagt til administrator
- 15 W.M. Tofte Family Foundation ved fuldmagt til Svend Deth
- 16 Diederik Postma
- 17 W.M. Tofte Family Foundation ved fuldmagt til Svend Deth
- 19 Hanne Christensen
- 20 Lene Borrits og Geert Schou
- 21 Peter Elsborg

Repræsenteret var således 13 lejligheder ud af 21 lejligheder med fordelingstal udgørende et fordelingstal på 59,18 ud af 100.



Dagsordenen blev gennemgået som følger:

Ad pkt. 1:

Advokat Bo Vadt Christensen valgtes som dirigent for generalforsamlingen og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til vedtægternes § 14 og beslutningsdygtig.

Alle på nær Hanne Christensen samtykkede i ovennævnte.

Efter at være blev kaldt til ro af dirigenten, ønskede Hanne Christensen ført til protokols, at vedtægterne for ejerforeningen ikke var gyldigt vedtagne, hvilket hun havde påpeget før.

Dirigenten ønskede det ført til protokols, at Hanne Christensen medgav, at 21 dages fristen i vedtægternes § 14 var overholdt.

Hanne Christensen ønskede endvidere ført til protokol, at hun protesterede mod samtlige fuldmagter givet til bestyrelsesmedlemmer, da bestyrelsen var ulovlig og fuldmagt givet til Svend Deth.

Ad pkt. 2.

Dirigenten opfordrede til at generalforsamlingen afventede formanden Ambogio Iannones ankomst, idet denne var blevet forsinket, men ville være til stede i løbet af få minutter.

Hanne Christensen protesterede højlydt herimod, og punktet blev derefter indledt med en beretning om gårdlauget "Købkes Gård" af Hans Poulsen. Hanne Christensen afbrud gentagne gange højlydt med kritik og forlangte ført til protokols, at hun fandt, at det var utilfredsstillende administration, at hun ikke var blevet valgt til at varetage ejerforeningens kontakt til gårdlauget, og at foreningen påførtes tab ved, at hun ikke var blevet valgt.

Ejerforeningens formand ankom kl. 17.15 og afgav beretning på bestyrelsens vegne.

Formanden bemærkede, at 2003 havde været et godt år for ejerforeningen, hvor mange vigtige projekter var blevet igangsat og afsluttet.

Der var blevet gennemført vinduesrenovering i ejendommen. Nogle beboere havde valgt at få deres vinduer behandlet og malet udvendigt, nogle havde valgt at få vinduerne udskiftet og endeligt havde nogle fået etableret fransk altan.



Foreningen har fået behandlet de sidste 2 stålbjælker under Sortedam Dossering 65A. Disse var blevet forbigået ved den tidligere behandling. Med den sidste behandling er alle de højestprioriterede opgaver fra ingeniørrapporten fra 2001 blevet løst.

Foreningen har i det forgangne år købt kælder- og loftsarealer, således at ejerforeningen nu råder over ekstra 454 m² fællesareal.

Det gamle tørreloft i Helgesensgade 1 er blevet genetableret. Dette er sket ved at bygge to nye pulterrum under Sortedam Dossering 65A, således at Jesper Møllers loftsrum er blevet erstattet af et kælderrum. Ved denne løsning har foreningen kunnet bevare cykelkælderen, samtidig med at der nu er tildelt et pulterrum til hver lejlighed. Dette havde ifølge formanden været et større "puslespil".

Hanne Christensen protesterede mod den ovenstående løsning, men blev kaldt til ro af dirigenten.

Formanden bemærkede herefter, at der nu er opsat lys på loftet over Sortedam Dossering nr. 65A og 65B, samt over Helgesensgade 1.

Foran venter flere større opgaver for foreningen. Efter formandens mening er den største opgave, udskiftningen af varmtvandssystemet, som i øjeblikket er både overdimensioneret og forældet, hvilket har givet problemer med dårligt, slamfyldt vand samt problemer med at få varmt vand ud til enkelte lejligheder. Disse problemer havde medført VVS-regninger for ca. kr. 10.000,00 i det forgangne år. I den forbindelse har bestyrelsen taget kontakt til bygningsingeniør Thorkild Sørensen fra det rådgivende ingeniørfirma Wormslev. Thorkild Sørensen var inviteret med til generalforsamlingen og ville få ordet under dagsordenens pkt. 5.

Formanden kunne endvidere berette, at det tidligere rengørings- og viceværtfirma Torbens Multiservice nu er skiftet ud med firmaet Vicevært Service, der som noget nyt i forhold til det tidligere firma, tilbyder såkaldt "beboerkontakt", således at beboerne kan ringe til firmaet alle ugens dag indenfor normal kontortid, samt fra kl. 19-20. Denne nye ordning vil være gældende fra 1. juli 2004.

Endvidere er ejendommen, efter at have været udsat for graffitihærværk, blevet tilmeldt Københavns Kommunes "Stop Graffiti"-ordning. Denne ordning koster kr. 30,00 pr. facade-m² pr. kvartal.

For så vidt angår gårdlauget "Købkes Gård" har Jane Juncker-Jensen og Hans J. Poulsen arbejdet for, at ejerforeningen fik en større post på gårdlaugets budget. Dette var desværre indtil videre uden resultat.

Til dette bemærkede Hanne Christensen, at beboerne derfor skulle have valgt hende til at forestå kontakten til gårdlauget.



Formanden ytrede ønske om, at beboerne henvendte sig til bestyrelsen med deres ønsker og visioner, således at der kunne opnås større kontakt og dialog.

Bestyrelsen selv har foreløbigt defineret deres opgaver og visioner i planen "Udsigt 2007". Dette ville formanden fortælle mere om under pkt. 11.

Slutteligt berettede formanden, at en beboer i foreningen havde foretaget en langvarig, gennemgående og til tider støjende renovering af sin lejlighed. Denne renovering var nu færdiggjort, og formanden bemærkede at det naturligvis var i foreningens interesse at beboerne renoverede deres lejligheder.

Herefter blev der spurgt fra salen, om nogen kendte datoen for næste møde i gårdlauget. Hertil svarede Hans J. Poulsen, at der ville komme et opslag, når det blev aktuelt.

Herefter bemærkede Hanne Christensen, at hun ønskede det ført til protokols, at formandens beretning i sin helhed var ulovlig.

I relation til gårdlauget henlede Geert Schou forsamlingens opmærksomhed på, at ejerforeningen har hjemmesiden www.sortedamshus.dk, hvorpå der udover tidligere generalforsamlingsreferater m.v. også er et link til gårdlauget (www.koebkesgaard.dk), hvor man formentlig kunne se datoen for kommende møder i gårdlauget.

Det blev foreslået, at man tog kontakt til Hans J. Poulsen, hvis man blev opmærksom på møder i gårdlauget.

Hans J. Poulsen fortalte, at han tidligere havde været i kontakt med gårdlauget, idet han havde bemærket, at der i ejerforeningens del af gården var opstillet færre af de nye borde og bænke. Hertil havde gårdlauget svaret, at alle borde og bænke i hele gården var til fælles afbenyttelse.

Dirigenten havde gentagne gange måttet meddele Hanne Christensen, at hun ikke konstant måtte afbryde de talende, og pålægge hende at afvente til hun selv fik ordet.

Carla L. W. Packness meddelte, at hun gerne ville hjælpe til med at varetage kontakten til gårdlauget.

Hanne Christensen protesterede højlydt herimod.

Carla L. W. Packness opfordrede herefter til, at folk iagttog god ro og orden på generalforsamlingerne.

Dirigenten tilsluttede sig dette synspunkt, hvorefter Hanne Christensen meddelte, at dirigenten kunne imødesee en stævning, og at formandens beretning samt ejerforeningens vedtægter, generalforsamling, og administration var ulovlig.



Dirigenten gav herefter på ny Hanne Christensen en advarsel, og formanede hende til at iagttage god ro og orden samt til at overholde talerækkefølgen, idet hun i modsat fald ville blive bortvist fra generalforsamlingen.

Da der herefter ikke var flere spørgsmål eller bemærkninger, indstillede dirigenten formandens beretning til afstemning.

Alle undtagen Hanne Christensen stemte for beretningen.

Hanne Christensen fastholdt meget højlydt, at formandens beretning var ulovlig, og at flere af de tilstedeværende var "idioter" og "voldsforbrydere" og begik ulovlige og strafbare handlinger, samt at hun i øvrigt allerede havde indgivet stævning mod generalforsamlingens dirigent.

Herefter gav dirigenten på ny Hanne Christensen en udtrykkelig advarsel om, at hun ville blive bortvist, hvis hun ikke rettede sig efter dirigentens anvisninger og overholdt almindelig god tone og sprogbrug.

Dette nægtede Hanne Christensen og gjorde højlydt opmærksom på endnu en gang, at der var indgivet stævning mod dirigenten, ligesom hun fortsatte med afbrydelser, og nægtede at undlade tale og råben, når hun ikke havde ordet.

Da det fortsat ikke var muligt at skaffe ørenlyd og skaffe taletid til de øvrige tilstedeværende, måtte dirigenten konstatere, at det ikke var muligt at gennemføre generalforsamlingen med Hanne Christensens tilstedeværelse, hvorefter han bortviste Hanne Christensen fra generalforsamlingen kl. 17.40

Hanne Christensen forlangte højlydt ført til protokols, at hun ville rejse erstatningskrav mod Carla L. W. Packness, og at alt hvad generalforsamlingen vedtog var ulovligt.

Dirigenten opfordrede Hanne Christensen til at forlade generalforsamlingen, og advarede hende om, at generalforsamlingen ville blive suspenderet og politiet ville blive tilkaldt, hvis hun ikke frivilligt forlod generalforsamlingen.

Hanne Christensen nægtede fortsat at forlade generalforsamlingen.

Kl. 17.45 suspenderede dirigenten generalforsamlingen og tilkaldte politiet.

Kl. 18. 10 blev Hanne Christensen bortfjernet af politiet.

Kl. 18.11 blev generalforsamlingen genoptaget.



I ventetiden på politiet havde ingeniør Thorkild Sørensen påbegyndt sin redegørelse om varmtvandsforsyningen, og da generalforsamlingen blev genoptaget, besluttede dirigenten med de tilstedeværendes samtykke, at det ville være hensigtsmæssigt at bryde dagsordenen og behandle punkt 5 vedrørende varmtvandssyningen før punkt 3 og 4, da ingeniørredegørelsen var i gang.

Ad pkt. 5.

Som nævnt under pkt. 2, har ejendommen problemer med varmtvandssystemet.

Fra det rådgivende ingeniørfirma Wormslev deltog ingeniør Thorkild Sørensen, som fik ordet og redegjorde for ejendommens nuværende problemer med varmtvandssystemet, samt hvilke løsningsmuligheder han kunne foreslå.

Thorkild Sørensen oplyste, at det ville koste ca. kr. 20.000,00 at renovere det nuværende system, og ca. kr. 60.000,00 at opsætte et nyt system med ny varmtvandsbeholder. På spørgsmålet om, hvorvidt der så skulle opsættes én stor eller to mindre nye beholdere, anbefalede Thorkild Sørensen, at man kun opsatte én stor beholder. En ny beholder vil medføre et reduceret el-forbrug, og vil betyde en samlet besparelse på kr. 3.180,00/år. Det vil således tage ca. 20 år, før investeringen har tjent sig hjem.

Formanden bemærkede hertil, at der også vil opnås besparelser på udgifter til VVS-reparationer af det nuværende anlæg.

Lene Borrits forespurgte om selve rørsystemet også står for udskiftning.

Ingeniør Thorkild Sørensen svarede, at varmtvandssystemets symptomer peger i den retning.

Svend Deth og Hans J. Poulsen bemærkede, at ingen af dem har problemer med at få varmt vand i deres lejligheder, men at de begge synes det er en god ide med en udskiftning af varmtvandsbeholderen og en nærmere undersøgelse af rørsystemet for at fremtidssikre ejendommen.

Carla L. W. Packness oplyste, at nye ventiler kun koster kr. 850,00 pr. stk. og forespurgte ingeniør Thorkild Sørensen om udskiftning af disse vil kunne afhjælpe de nuværende problemer.

Ifølge Thorkild Sørensen vil udskiftning af ventiler ikke være tilstrækkeligt.

Formanden bemærkede, at der skulle gennemgås flere faser, før varmtvandssystemet vil kunne blive i orden, og at undersøgelsen af anlægget og udskiftningen af varmtvandsbeholderen kun er første fase.



Herefter blev det konkluderet, at de kr. 80.000,00 der er budgetteret med, skal reserveres til varmtvandsystemet, og at der skal iværksættes yderligere undersøgelser af anlægget for at få klarlagt hvilke udskiftninger og reparationer, der er nødvendige over de næste par år. Det blev aftalt, at ingeniør Wormslev udfærdiger tilstandsrapport for ejerforeningens rørsystem og faldstammer.

Ad pkt. 3.

Dirigenten gjorde indledningsvis opmærksom på, at der var blevet udsendt et ændret årsregnskab idet revisor fejlagtigt ikke havde medtaget en tilbageholdelse af a conto regning fra PNP-Byg A/S. Redegørelse herfor og ændret årsregnskab var udsendt den 12. maj.

Dirigenten gennemgik herefter udkastet til årsregnskab.

Formanden redegjorde for underskuddet på årets budget. Dette var opstået som følge af uforudsete omkostninger i forbindelse med førømtalte vinduesrenovering. Under vinduesrenoveringen blev der opdaget revner i murværk, som blev udbedret, mens stilladset alligevel var opstillet. Denne udbedring af murværket kostede kr. 23.000,00. Endvidere blev der installeret pulverslukkere og røgalarmer i ejendommen efter, at man havde været ude for en ildspåsættelse. Vinduesrenoveringen, som var anslået til kr. 235.000,00 endte med at koste kr. 278.000,00.

Dirigenten foreslog, at dette underskud stort ca. kr. 40.000,00 blev opkrævet hos ejerforeningens medlemmer.

Til dette bemærkede formanden, at han mente at foreningen kørte med en for stram likviditet, og at det derfor er ønskeligt med en reservefond i foreningen.

Det blev fra forsamlingen bemærket, at det af årsregnskabet fremgik, at ejerforeningens sikkerhed bestod i ejerpantebreve i de enkelte lejligheder.

Til dette svarede dirigenten, at dette formodentlig skyldes en fejl hos revisor, og at ejerforeningens sikkerhed bestod i tingslyste pantstiftende vedtægter for ca. kr. 36.000,00.

Efter disse bemærkninger, og da der ikke var yderligere spørgsmål eller kommentarer til regnskabet, forespurgte dirigenten forsamlingen om årsregnskabet kunne godkendes.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.



Ad pkt. 4.1

Hanne Christensens forslag af 3. december 2003, om at erklære protokoller siden år 2000 og de nye vedtægter ugyldige samt mange øvrige punkter, var sendt ud sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Dirigenten fremlagde forslaget i sin helhed og satte det til afstemning, dog således at den del af forslaget, der vedrørte en indsættelse af Hanne Christensen som formand for bestyrelsen, blev henvist til det ordinære valg til bestyrelsen under pkt. 8.

Alle de tilstedeværende stemte imod forslaget, som herefter bortfaldt.

Ad pkt. 4.2.

Hanne Christensens forslag af 7. februar 2004, om at afsætte administrator og bestyrelsen var ligeledes sendt ud sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Dirigenten fremlagde forslaget i sin helhed og satte det til afstemning, dog igen således, at den del, der omhandlede afsættelse af den nuværende bestyrelse, blev henvist til det ordinære valg til bestyrelsen under pkt. 8.

Alle de tilstedeværende stemte imod forslaget, som herefter bortfaldt.

Ad pkt. 4.3.

Hanne Christensens forslag af 28. januar 2004, om at omkostningerne til administrator skal betales efter fordelingstal var sendt ud sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Dirigenten fremlagde forslaget, idet han bemærkede, at omkostningerne til administrator altid blev fordelt efter fordelingstal, hvilket også klart fremgik af regnskabet.

Da forslaget således ikke medførte en ændring af den aktuelle tilstand, kunne det ikke sættes til afstemning.

Ad pkt. 4.4.

Hanne Christensen havde i sin skrivelse af 27. januar 2004, som var sendt ud sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, anmodet om en forklaring på posten ELO på varme-regnskabet, samt anmodet om en redegørelse for udregningen af hendes andel på 4,00 samt krævet fællesloftet bragt op på lovligt niveau.



Dirigenten oplyste at der med "ELO" hentydes til den lovpligtige energiledelsesordning, som i 1997 erstattede den tidligere varmekonsulentordning.

For så vidt angår de enkelte lejlighedsejeres andele på varmeregnskabet oplyste dirigenten, at det er Clorius, der står for fordelingen, og at administrator ingen indflydelse har herpå.

For så vidt angår den af Hanne Christensen i forslaget omtalte omlægning af varmeregnskab, der blev vedtaget på ordinær generalforsamling i 2002, oplyste dirigenten, at dette var sket, fordi der ikke længere fra Københavns energi blev udregnet de samme specifikationer som tidligere. Københavns Energi specificerer alt udregnet efter forbrug, hvorfor den skete om-lægning var en nødvendighed.

Alle de tilstedeværende stemte imod forslaget, som herefter bortfaldt.

Ad pkt. 6.

Formanden fremlagde budgettet for 2004 udvisende fællesudgifter på kr. 420.000,00 hvoraf de kr. 80.000,00 som tidligere nævnt er reserveret til udskiftning af varmtvandsbeholder. Endvidere hensættes der kr. 40.000,00 til reservefonden.

Der var ingen bemærkninger eller spørgsmål til budgettet, som herefter blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 7.

Formanden foreslog det foreløbige budget for 2005 fastsat til kr. 420.000,00

Der var ingen bemærkninger eller spørgsmål til det foreløbige budget, som herefter blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 8.

Bestyrelsesmedlem Steen Relster var grundet sygdom forhindret i at deltage i generalforsamlingen, men havde meddelt de øvrige bestyrelsesmedlemmer at han ønskede at genopstille.

De øvrige bestyrelsesmedlemmer Dorrit Knudsen og Ambrogio Iannone, som begge var til stede ønskede ligeledes at genopstille.

Hanne Christensen nyopstillede i henhold til sin skrivelse af 3. december 2003.



Steen Relster, Dorrit Knudsen og Ambrogio Iannone blev alle enstemmigt genvalgt og udgør herefter den nye bestyrelse.

Ad pkt. 9.

Gudrun Lund og Jane Juncker-Jensen stillede op, og blev enstemmigt valgt som suppleanter for bestyrelsen.

Ad pkt. 10.

Revisionsfirmaet B. Bruhn Pedersen blev genvalgt.

Ad pkt. 11.

Svend Deth oplyste, at han havde modtaget brev fra TDC med varsling om, at afgiften på fællesantennen sættes op, således at den fremover vil udgøre kr. 40.000,00 årligt.

Geert Schou oplyste, at han havde undersøgt muligheden for at få indlagt højhastighedsinternet i ejendommen. TDC Internet kræver, at der installeres nyt kabel fra gaden, gennem kælderen og videre op i hver enkelt lejlighed. TDC Internet understøtter ikke Internet gennem de eksisterende TV-kabler og kræver således dobbelt kabelføring. Et andet firma, som Geert Schou havde haft kontakt med, kan levere Internet gennem de eksisterende TV-kabler og kunne tilbyde meget billigt Internet og telefoni, samt en almindelig konkurrencedygtig pris på TV. Oprettelsesudgiften for sidstnævnte løsning vil udgøre ca. kr. 5.000,00 pr. lejlighed.

De tilstedeværende blev enige om at se tiden an og eventuelt afvente indførslen af digitalt TV, hvilket vil give helt nye muligheder.

Formanden meddelte, at han anså det mest hensigtsmæssigt at udskyde redegørelsen for "Udsigt 2007" til et senere møde, hvor alle bestyrelsesmedlemmer kunne være til stede. Der vil blive indkaldt til dette møde senere.

Da der ikke var flere, der ønskede at få ordet, konstaterede dirigenten herefter, at generalforsamlingen var hævet.

Generalforsamlingen hævet kl. 19.20.



I bestyrelsen:

Som dirigent:

Som referent:

Ambrogio Iannone

Bo Vadt Christensen

Benjamin Svendsen

Dorrit Knudsen

Steen Relster