



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

År 2005, den 26. 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 for 2004 med revisorpåtegning.
4. Forslag fra bestyrelsen vedrørende udnyttelse af tagetagen i ejerforeningen.
5. Forslag fra medlemmer.
6. Forslag fra bestyrelsen om udskiftning af dørtelefonanlægget til anlæg med videoteknik og ekstra telefonapparat i køkkenet.
7. Fremlæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
8. Fremlæggelse af foreløbigt budget for 2006 til orientering.
9. Valg medlemmer til bestyrelsen.
10. Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen.
11. Valg af statsautoriseret revisor.
12. Eventuelt.



Ejendomsadministrationen var repræsenteret ved advokat Bo Vadt Christensen og advokatfuldmægtig Martin Richter.

Til stede var følgende medlemmer:

- 01 Ambrogio Iannone og Carla L. Wilson Packness
- 02 Gudrun Lund
- 03 Peter Elsborg
- 05 Marie B. Poulsen og Hans J. Poulsen
- 06 Lene og Rudy Hougaard
- 09 Dorrit Knudsen
- 10 Carsten Kaag
- 11 Hans Peter Svendler Nielsen
- 12 M. Tofte Family Foundation v/ fuldmagt til Svend Deth
- 13 John Svenningsen og Bente Juul Svenningsen v/fuldmagt til Ambrogio Iannone
- 14 Else og Steen Relster
- 15 W.M. Tofte Family Foundation v/ fuldmagt til Svend Deth
- 16 Anne-Marie Rolev og Diederik Postma
- 17 W.M. Tofte Family Foundation v/ fuldmagt til Svend Deth
- 20 Lene Borrits og Geert Schou
- 21 Peter Elsborg

Repræsenteret var således 16 lejligheder ud af 21 lejligheder udgørende et fordelingstal på 6.643 af 9.178.

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

**Ad pkt. 1:**

Advokat Bo Vadt Christensen valgtes som dirigent for generalforsamlingen og konstaterede med de fremmødtes samtykke, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

**Ad pkt. 2:**

Formanden for ejerforeningen, Ambrogio Iannone, aflagde på bestyrelsens vegne beretning for 2004.



Udskiftning af varmtvandsbeholderen havde været den primære opgave i 2004. Projektet havde været vellykket og havde stort set holdt budgettet.

For så vidt angår brugsvandsystemet oplyste formanden, at der var kommet en tilstandsrapport, som var blevet sendt ud sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Formanden oplyste videre, at Steen Relster er kontaktperson i foreningen.

Med hensyn til gårdlauget er det fortsat foreningens ønske at opnå mere indflydelse, og det er nu lykkedes foreningen at få en suppleant i gårdlauget. Bestyrelsen ser gerne, at der bliver opført cykelskure i foreningens del af gården.

Formanden forklarede, at der siden sidst er blevet skiftet vicevært på grund af utilfredshed med den forrige viceværts arbejde. Desværre har den nye viceværts arbejde vist sig at være af tilsvarende dårlig kvalitet, hvorfor denne er blevet opsagt. Bestyrelsen leder nu efter en ny løsning, og formanden ønskede i den forbindelse at høre, om nogle af de tilstedeværende havde nogle gode ideer. Bestyrelsen vil muligvis forsøge at overtale den bornholmske gårdmand til at udføre arbejdet.

Der er stadig problemer med rod på fællesarealerne. Det blev derfor drøftet, om bestyrelsen er berettiget til at smide de ting ud, som ikke er tilstrækkeligt mærket. Endelig oplyste formanden i sin redegørelse, at der er plantet nye rosenbede.

For så vidt angår planerne for det kommende år fortalte formanden, at man stadig arbejdede med planer om at aktivere loftsarealerne for at give mere trivsel i foreningen. Dette kunne muligvis ske ved at få lavet nogle rekreative arealer, mødelokaler el.lign. Bestyrelsen har haft møde med en arkitekt, og der har været drøftelser med kommunen, som var positivt indstillet. Der var udsendt skitser sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Da der er tale om et stort projekt, ville bestyrelsen gerne have, at der blev nedsat et udvalg til at undersøge mulighederne for aktivering af loftsarealerne.

Formanden fortalte, at der er planer om at få malet den grå sokkel i gården okkergul, evt. ved brug af farvet mørtel. Flere af de tilstedeværende bemærkede, at soklen er fugtig, og at man derfor skal passe meget på.

Da foreningens dørtelefoner ikke virker godt nok og derfor ikke yder en tilstrækkelig god sikkerhed, havde Dorrit Knudsen indhentet tilbud på udskiftning af dørtelefonerne. Forslaget blev delt ud til senere drøftelse, idet formanden oplyste, at prisen var ca. kr. 125.000,00 for nye dørtelefoner, mens en renovering af det eksisterende anlæg ville koste ca. kr. 50.000,00.

Formanden fortalte, at hoveddørene skal vedligeholdes og gøres mere sikre i det kommende år, idet indbrud skal forebygges.



Steen Relster forklarede om det nye varmtvandssystem, at det havde været et meget omfattende indgreb, og at alle nu er koblet på beholderen i Helgesensgade. Det lader til at virke godt. Steen Relster forklarede, at det nye system også kontrollerer vandkvaliteten. Ingeniøren har oplyst bestyrelsen om, at en gennemgribende renovering af systemet med nye vandrør og faldstammer vil koste op mod kr. 800.000,00, hvorfor en sådan renovering vil kræve ekstra finansiering. Der foreligger ikke en total og grundig analyse på nuværende tidspunkt, men der kan sandsynligvis tages prøver af rørene hist og her. Det er ingeniørens opfattelse, at rør m.v. ikke ser helt gode ud, men problemet er ikke presserende på nuværende tidspunkt. Situationen blev drøftet, idet det blev oplyst, at enkelte lejligheder stadig har problemer med vandtrykket og med slam. Bestyrelsen er opmærksom på problemet med henblik på fremtiden og oplyste, at man eventuelt snart kunne begynde en opsparring. Advokat Bo Vadt Christensen advarede om den solidariske hæftelse, der vil være, såfremt der på et tidspunkt optages et fælleslån i foreningens regi. Det blev aftalt, at bestyrelsen undersøger, hvad stikprøver af rørene koster, og at bestyrelsen er bemyndiget til at få foretaget stikprøverne, såfremt prisen er rimelig.

Der vil blive udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Der blev henstillet til at ansætte en vicevært med gode referencer.

Da der ikke var yderligere spørgsmål eller bemærkninger, konstaterede dirigenten, at beretningen var taget til efterretning af alle de tilstedeværende.

### **Ad pkt. 3:**

Dirigenten gennemgik grundigt det med indkaldelsen til generalforsamlingen fremsendte årsregnskab, der udviste et negativt årsresultat med kr. 37.750,00. Som det fremgik af resultatopgørelsen og af indkaldelsen til generalforsamlingen skyldes underbalancen, at der er foretaget afskrivning af købesummen for så vidt angår de lofts- og kælderarealer, som foreningen erhvervede for 2 år siden. Der var således i 2004 fællesudgifter for i alt kr. 457.750,00, mens der alene var opkrævet i alt kr. 420.000,00.

Dirigenten gennemgik derefter balancen, der med status pr. 31. december 2004 viste en balance på kr. 88.630,00, idet det blev bemærket, at foreningen har ca. kr. 27.000,00 i banken.

Én af de tilstedeværende ønskede at vide, hvilket punkt i regnskabet, der omfattede "Fjern Graffiti". Det blev oplyst, at beløbet var indeholdt i udgiften til renholdelse og renovation. Det blev oplyst, at "Fjern Graffiti" koster kr. 30,00 pr. meter pr. kvartal, og at beløbet opkræves halvårligt. Administrator har efterfølgende konstateret, at der tilsyneladende ikke er sket opkrævning for kommunens service i 2004.

Da der ikke var yderligere spørgsmål eller kommentarer til regnskabet, blev dette godkendt med alle stemmer.



**Ad pkt. 4:**

Ambrogio Iannone forklarede lidt om tankerne og visionerne bag bestyrelsens ønske om, at der blev nedsat et udvalg til styring af projektudarbejdelse i overensstemmelse med det udsendte skitseforslag. Bestyrelsen ville gerne høre, om foreningens medlemmer var interesserede i en sådan løsning, som eventuelt kunne laves i forbindelse med renovering af køkken-trapperne, idet projektet kunne indebære, at der blev etableret elevator til loftsarealerne.

Carsten Kaag ønskede at vide, om de planlagte lejligheder i tagetagen skulle finansiere hele byggeriet. Formanden oplyste, at der var flere muligheder, og at det bl.a. var det, som et eventuelt udvalg skulle undersøge nærmere sammen med bestyrelsen. Flere af de tilstedeværende gav udtryk for betænkelighed, men der var dog enighed om, at det var en god ide at få mulighederne undersøgt, dog ikke således at der skulle udarbejdes en egentlig projektudarbejdelse. Der var således enighed om at nedsætte et udvalg til nærmere indledende undersøgelser af mulighederne og konsekvenserne heraf, således at der fremkommer flere forslag. Der blev givet udtryk for, at man gerne så, at der blev afholdt et beboermøde under vejs i forløbet.

Carsten Kaag foreslog, at der i stedet for indretning af loftsarealerne blev lavet altaner til de enkelte lejemål. Forslaget blev drøftet indgående, og det blev aftalt, at udvalget kan foretage en vejledende høring for at lodde stemningen blandt foreningens medlemmer. Til udvalget blev valgt Carsten Kaag, Gudrun Lund og Hans Peter Svendler Nielsen. Dertil kommer et medlem fra bestyrelsen, som sørger for den første indkaldelse til møde i udvalget. Forslaget blev derefter vedtaget.

**Ad pkt. 5:**

Geert Schou forklarede, at forslaget var en genfremsættelse, det er et forslag, som blev fremsat for 3-4 år siden. Videre forklarede han om baggrunden for forslaget og om købet af tageligheden.

Forslaget drøftedes indgående, og efter en lang række udvekslinger af meningstilkendegivelser valgte Lene Borrits og Geert Schou på opfordring herom at trække forslaget.

Ambrogio Iannone og Carla Packness havde den 10. maj 2005 indsendt forslag om etablering af fransk altan med trappe ned til gården. Dirigenten konstaterede, at forslaget var indkommet for sent, hvorfor der ikke kunne stemmes herom, og at vedtagelsen af et sådant forslag i øvrigt ville kræve kvalificeret flertal. Dog tillod dirigenten en hurtig tilkendegivelse af medlemmernes holdning til forslaget. Holdningen viste sig generelt at være positiv.



**Ad pkt. 6:**

Dorrit Knudsen begrundede forslaget og oplyste, at man ønskede at øge sikkerheden, hvilket var meget vigtigt. Hun havde derfor indhentet et nyt tilbud, som blev delt rundt til de tilstedeværende. Den totale pris blev udregnet til kr. 130.593,75.

Forslaget blev herefter drøftet indgående. Geert Schou mente, at opretning af døre m.v. ville medføre, at projektet blev langt dyrere end antaget.

Dorrit Knudsen tilkendegav, at hun gerne ville indhente et nyt tilbud indeholdende en langvarig garanti for telefonanlægget. Det blev drøftet, om bestyrelsen skal have en økonomisk ramme, inden for hvilken der kan handles uden yderligere bemyndigelse. Diederik Postma tilkendegav, at behovet for nyt dørtelefonanlæg næppe var så stort i Helgesensgade som på Sørtedam Dosseringen.

Geert Schou foreslog, at forslaget blev trukket og i stedet sat på budgettet. Forslaget blev herefter trukket.

**Ad pkt. 7:**

Dirigenten gennemgik budgettet for 2005. Det blev foreslået, at posten på kr. 165.000,00 til vedligeholdelse (regnskabets side 1) blev hævet til kr. 200.000,00, således at fællesudgifterne for 2005 blev sat til i alt til kr. 521.000,00, idet det bemærkedes, at der i note 4 på regnskabets side 5 havde indsneget sig en trykfejl under beløbsangivelsen.

Der var enighed om, at foreningen skal prioritere sikkerhed højt og bestyrelsen må derfor forsøge at vurdere, hvad der skal til nu og i løbet af de kommende år for at opnå et tilstrækkeligt sikkerhedsniveau.

Det ændrede budgetforslag, som indebærer en forhøjelse af aconto fællesydelse pr. 1. juli 2005, blev derefter vedtaget énstemmigt.

**Ad pkt. 8:**

Dirigenten gennemgik det foreløbige budget for 2006, som var fremlagt til orientering for foreningens medlemmer. Det foreløbige budget indeholdt samme aconto bidrag som i 2004, dvs. kr. 420.000,00.

Beløbet blev sat op til kr. 521.000,00, således at den forhøjede fællesydelse forventes opkrævet i hele kalenderåret 2006.



**Ad pkt. 9:**

Alle 3 bestyrelsesmedlemmer valgte at genopstille, og de blev derfor uden modkandidater valgt med applaus.

Bestyrelsen består således fortsat af:

Ambrogio Iannone,  
Dorrit Knudsen og  
Steen Relster.

**Ad pkt. 10:**

Gudrun Lund genopstillede, og det blev oplyst, at John Svenningsen gerne ville være suppleant. Begge blev valgt.

**Ad pkt. 11:**

Formanden, Ambrogio Iannone oplyste, at Revisionsfirmaet B. Bruun-Pedersen har lavet en del fejl, herunder forglemmelser og fejlposterings, og der har derfor været tale om at skifte revisor. Der var dog ikke fremkommet andre forslag, hvorfor Revisionsfirmaet B. Bruun-Pedersen blev genvalgt, idet formanden bemærkede, at der næste år vil fremkomme forslag om ny revisor.

**Ad pkt. 12:**

Steen Relster udtrykte tilfredshed med de nye rosenbede, men ønskede at høre, hvem der skulle tage sig af vedligeholdelsen af bedene. Der blev drøftet forskellige muligheder.

Steen Relster henstillede på vegne af John Svenningsen til, at man undlader at fodre de vilde katte i gården. Kattens Værn har meddelt, at de gerne vil afhjælpe problemet med vilde katte i gården. Det blev oplyst, at kattene for så vidt er gårdlaugets problem, men flere af de tilstedeværende udtrykte tvivl om, hvorvidt gårdlauget kunne eller ville afhjælpe problemet hurtigt.

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



Generalforsamlingen sluttede kl. 20.10.

I bestyrelsen:

Som dirigent:

Som referent:

Ambrogio Iannone

Bo Vadt Christensen

Martin Richter

Dorrit Knudsen

Steen Relster