



0691-0024-02

På bestyrelsens vegne indkaldes herved til

Ordinær generalforsamling

jf. vedtægternes § 14, i ”Ejerforeningen Sortedamshus”

tirsdag, den 25. maj 2010, kl. 17.15

hos Valdal Advokatfirma, Ejendomsadministrationen, Øster Allé 33, 2100 København Ø,
med følgende dagsorden:

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.**
Det af Erik Munk, Statsautoriseret Revisionselskab udarbejdede årsregnskab for 2009 vedlægges. Årets overskud kr. 136.921 er overført til mellemregning med medlemmerne, som herefter udgør kr. 86.112.
4. **Forslag fra medlemmer.**
 - a. Der er modtaget forslag fra Gunilla Ôberg, Sortedams Dossering 65B, 1. og Diederik Postmann, Helgesensgade 1, 2.th.
Forslaget omhandler indretning af nye kælderrum.
Forslag samt oversigtplan af kælder og loft vedlægges som **bilag 1**.
 - b. Der er modtaget forslag fra John Svenningsen, Helgesensgade 1, 1.tv.
Forslaget omhandler udsendelse af bestyrelsesreferater og regnskabsinformation.
Forslaget vedlægges som **bilag 2**.



- c. Der er modtaget forslag fra Bente Juul Svenningsen og John Svenningsen, Helgesensgade 1,1.tv., Else Relster, Helgesensgade 1, 1.th., Anne-Marie Rolev, og Diederik Postmann, Helgesensgade 1, 2.th.
Forslaget omhandler plan for vedligeholdelse og renovering af ejendommen Sortedamshus.
Forslaget vedlægges som **bilag 3**.
- d. Forslag fra John Svenningsen, Helgesensgade 1,1.tv. til ændring af fordelingstal for lejlighederne, Helgesensgade 1.

Der henvises til foreningens vedtægter, dateret 10. april 2001, para 5, som fastlægger foreningens fordelingstal. Se foreningens hjemmeside: www.sortedamshus.dk.

Ved gennemgang af fordelingstallene for Helgesensgade 1, fremgår det at lejlighederne nr. 2,3 og 7 med et m/2 tal på hhv 101,106 og 108 m/2 har et højere fordelingstal end lejlighederne i opgangen med et areal på hhv. 127,134 og 138 m/2.

Et højere fordelingstal betyder et højere bidrag til fællesudgifterne og større bidrag til de ekstraordinære arbejder som f.eks. renovering af faldrørene og vandrørene i ejendommen.

Det er oplyst at fejlen i sin tid skyldes at opmåleren ikke har taget hensyn til at opgangen mellem stuen og 1.sal drejer 180 gr. Set fra gaden er de lejligheder fra 1. sal og opad som ligger til højre, beliggende til venstre i opgangen, og omvendt for naboledighederne.

Det foreslås at generalforsamlingen ændrer på fordelingstallene for lejlighederne i Helgesensgade 1 således at de afspejler lejlighedernes størrelse. Der henvises til beregninger af de nye fordelingstal, som vedlægges som **bilag 4**.

Forslaget berører ikke de øvrige lejligheder, kælder- og loftarealer i Ejerforeningen.

- e. Der er modtaget forslag fra Hanne Christensen, Helgesensgade 1, 4.tv.:
Bestyrelsen og administrator bedes på generalforsamlingen maj d.å. forholde sig begrundet til, og flertallet skal træffe nye beslutninger om nedennævnte forhold:

Fysisk og retlig lovliggørelse af lofter og kældre, specielt loftet, matr.nr. 2441, herunder retablere åben mellemgang mellem bitrapperne og tørreloft og placere mig i mit gamle loftrum, for bestyrelsen og administrators egen regning, herunder afløsning af de ulovlige tinglysninger, alternativt ligestille mig med Borrits/Schou

Vedtægtsændringerne af 2001 og deklARATION af 3/10-01 på loftet af matr.nr. 2441 er ulovligt sendt til tinglysning uden mit samtykke, hvorfor bestyrelsen og administrator for egen regning skal lovliggøre forholdet, alternativt oprette og på alle lejligheder lade tinglyse en allonge, hvoraf det fremgår, at jeg og fremtidige ejere af ejerlejlighed nr. 9 ejer loftet, matr.nr. 2441, anpartsvist med fordelingstallet 4,01, og erstatte vedtægtsændringen i § 14-15 med fristen i den oprindelige vedtægt. Eller foranledige vedtægtsændringerne 2001 og deklARATION af 3/10-01 aflyst i det hele.

Byggetilladelse af 22/3 og 7/8 2002 og af 16/3-09 til tagterrasse på matr.nr. 2441's loft, og generalforsamlingsprotokol af 29/5-01, 21/8-07, 29/5-08 og 19/2-09, skal tilsidesættes som ugyldige, eller som uforbindende for mig, da jeg protesterede og mit samtykke er nødvendigt.



Bestyrelsen, flertallet og administrator har krænket både min særejendom og individualretten til arealer, der vedrører såvel fælles- som særejendom, hvorfor byggetilladelserne og vedtægtsændringerne 2001 er uforbindende for mig.

Borrits/Schous ejerråden over loftet matr.nr. 2441 tilsidesættes og 0-ejere fjernes fra vedtægten af 2001.

Fordelingstallet 0,78 for loftet tilsidesættes som ugyldigt, det udsletter min ret, og jeg protesterede.

Bestyrelsen og administrator skal undersøge og orientere om konsekvensen af ejerlejlighedslovens præceptive bestemmelse i § 2, stk. 3, og lighedsprincippet, og er loven overtrådt, skal bestyrelsen og administrator for egen regning sørge for retlig og faktisk lovliggørelse af loftet, matr.nr., samt tilbagebetale foreningen købesummer betalt til Deth/TFF for fællesarealer med fordelingstallet 0, da der er handlet i vanhjemmel.

Flertallet og bestyrelsen handler for egen regning og risiko ved ugyldige beslutninger.

Inhabile stemmer skal tilsidesættes: disse er Borrits/Schou, TFF/Deth, Packness/Iannone, Moll/Elsborg, jf. deres ulovlige begunstigelser og råden som bestyrelsesmedlemmer for egen vinding og i åbentlyst misforhold til min ret. Aftlelovens § 36 skal også vurderes begrundet, ligesom Dets dominand, jf. ejerll. § 2, stk. 4.

Byggeriets forstadier i 2000-2001, iværksat culpøst uden byggetilladelse og trods protest, er forsømt drøftet på en generalforsamling – disse indgreb skal påtales og erklæres ugyldige og må ikke danne grundlag for flere krænkelser af min ret, hvorfor jeg ikke bindes af flertallets accept af denne råden.

Administrator skal med kopi til mig rådgive flertallet og bestyrelsen om, hvorfor loftkøbers råden over loftet og ovennævnte byggetilladelser binder mig og i generalforsamlingsprotokollen d.å. forholde sig begrundet til ovennævnte spørgsmål.

Flertallet skal, hvis de er i tvivl om min ret, udtage stævning mod mig til anerkendelse af loftkøbers råden over loftet matr.nr. 2441 og anden råden over fællesarealer med fordelingstallet 0 og Moll/Elsborgs råden over kælder nr. 13, matr.nr. 2441.

Min entredør, smadret af Borrits/Schou, skal foreningen betale, da den ansvarspådragende gav ulovlig decharge og nægtede beskyttelse. Det samme gælder min cykel og mit dørskilt, der stjæles jævnlige af nogen fra ejendommen.

Enhver disposition over loftet i strid med min ret er i strid med præceptiv lov.

Forslaget i hele sin ordlyd er vedlagt som **bilag 5**.

4. Bestyrelsens fremlæggelse og vedtagelse af vedligeholdelsesplan.

5. Fremlæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.

Budgettet for 2010 er vedlagt regnskabet og forudsætter uændret a conto fællesydelse.

6. Fremlæggelse af foreløbigt budget for 2011 til orientering.

Foreløbigt budget for 2011 vedlægges.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Der skal vælges 3 medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsen udgøres af:

Pernille Moll

Jane Juncker

Carsten Kaag



8. Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen.

Suppleanter udgøres af:

Svend Deths

Ulla Godtfredsen

9. Valg af statsautoriseret revisor.

Statsautoriseret revisor Erik Munk modtager genvalg.

10. Eventuelt.

ooOoo

Såfremt De er forhindret i at deltage, kan vedlagte fuldmagt benyttes.

København, den 29. april 2010
VALDAL ADVOKATFIRMA

Ejendomsadministrationen

Bilag: Årsregnskab 2009
 Budget 2010
 Fuldmagt
 Forslag fra Gunilla Ôberg, Sortedams Dossering 65 B, 1. og
 Diederik Postmann, Helgesensgade 1, 2.th.
 Forslag fra John Svenningsen, Helgesensgade 1, 1.tv.
 Forslag fra John Svenningsen, Helgesensgade 1, 1.tv.
 Forslag fra Bente Juul Svenningsen og John Svenningsen, Helgesensgade 1, 1.tv.,
 Else Relster, Helgesensgade 1, 1.th., Anne-Marie Rolev og
 Diederik Postmann, Helgesensgade 1, 2.th.
 Forslag fra Hanne Christensen, Helgesensgade 1, 4.tv.