



J.nr. 691000 flb/lm

## Generalforsamlingsprotokol

for

### " Ejerforeningen Sortedamshus "

(matr.nr. 2388 & 2441 af Udenbys Klædebo Kvt.)

År 2012, den 22. maj kl. 17:00, afholdtes ordinær generalforsamling i "Ejerforeningen Sortedamshus, matr.nr. 2388 og 2441 af Udenbys Klædebo Kvarter", hos Valdal Advokatfirma, ejendomsadministrationen, Øster Allé 33, 2100 København Ø, med følgende dagsorden, jfr. vedtægternes § 13:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år – herunder bestyrelsens orientering om gårdlauget "Købkes Gård".
3. Forelæggelse til godkendelse af regnskab med revisorpåtegning.
4. Forslag fra medlemmer.
  - a) Forslag om etablering af fibernet
  - b) Evaluering af samarbejdet med Jeudan der tages stilling til, om samarbejdet skal fortsætte.
  - c) Etablering af altan hos Bente Juul Svenningsen og John Svenningsen.
5. Bestyrelsens fremlæggelse og vedtagelse af vedligeholdelsesplan.
6. Fremlæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
7. Fremlæggelse af foreløbigt budget for 2013 til orientering.
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af statsautoriseret revisor.
11. Eventuelt.

--- ooOoo ---



Følgende var til stede eller repræsenteret ved fuldmagt:

		Fordelingstal	
		u. stemmeret	m. stemmeret
1	Ian Peerles & Karen Jørgensen		5,60
2	Eva Argir Falster & Christian Ulrik Bro Müller <i>v/fuldmagt til Flemming Bie</i>		6,07
3	Peter Elsborg og Pernille Moll		6,07
4	Jane Juncker Jensen		6,07
5	Marie & Hans Jørgen Poulsen		6,07
6	Ulla Godtfredsen <i>v/fuldmagt til Carsten Kaag</i>		5,10
7	G. Öberg <i>v/fuldmagt til Karen Deth</i>		5,50
9	Dorrit Knudsen		5,50
10	Carsten Kaag		5,50
11	Hans Peter Svendler Nielsen <i>v/fuldmagt til John Svenningsen</i>		4,04
12	W.M. Tofte Family Foundation - uden stemmeret	4,21	
13	John Svenningsen & Bente Juul Svenningsen		4,30
14	Else Relster <i>v/fuldmagt til John Svenningsen</i>		4,27
15	W.M. Tofte Family Foundation - uden stemmeret	4,01	
16	Anne Marie Rolev & Diederik Postmann <i>v/fuldmagt til John Svenningsen</i>		4,27
17	W.M. Tofte Family Foundation <i>v/fuldmagt til Karen Deth</i>		4,30
20	Lene Borrits & Gert Schou		4,27
21	Peter Elsborg		1,07
24	Gert Schou & Lene Borrits		0,78
<b>Total</b>		<b>8,22</b>	<b>78,78</b>

W.M. Tofte Family Foundation tillægges i henhold ejerlejlighedsloven § 2, stk. 4, stemmeret for én lejlighed med fordelingstal 4,30, og der var således fremmødt 78,78 stemmeberettigede ud af 92,56 mulige stemmefordelingstal og svarende til 85,11 %.

Ejendomsadministrationen var repræsenteret ved ejendomsadministrator Flemming Bie samt Lars Moltke Hansen.



--- ooOoo ---

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

### **Ad pkt. 1:**

*Valg af dirigent:*

Administrator Flemming Bie, bød velkommen til den ordinære generalforsamling og tilbød sig som dirigent og Lars Moltke Hansen som referent.  
Flemming Bie og Lars Moltke Hansen valgtes enstemmigt.

Dirigenten konstaterede med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt samt beslutningsdygtig.

Dirigenten bemærkede, at pkt. 2 og 5 ville blive behandlet samlet.

### **Ad pkt. 2 og 5:**

*Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år - herunder bestyrelsens orientering om gårdlauget "Købes Gård" - til godkendelse samt bestyrelsens fremlæggelse af og vedtagelse af vedligeholdelsesplan*

Dirigenten overlod ordet til foreningens formand Pernille Moll.

Formanden aflagde beretning, som vedlægges referatet og tillige var udsendt sammen med indkaldelsen.

Formanden supplerede beretningen med, at bestyrelsen havde oplevet, at samarbejdet med Jeudan generelt forløb problemfrit.

Bestyrelsen foreslog, at der bliver plantet roser mod gaden i forbindelse med, at belægningen skal omlægges/ændres som led i projektet med at fugtsikre ejendommen.

Tidligere bestyrelser har indhentet kommunens godkendelse, og det blev tilføjet, at roser også kan forventes at tjene som værn mod graffiti.

Formanden efterlyste en repræsentant til gårdlauget samt en nøgleansvarlig, men alene Ian Peerles meldte sig til den førstnævnte opgave. Ian Peerles valgtes som gårdlaugsrepræsentant og formanden, Pernille Moll, er derfor fortsat nøgleansvarlig.



John Svenningsen bemærkede, at der luftes hunde i gården nær sandkassen, hvilket forekommer uhensigtsmæssigt, da børn benytter sandkassen til leg. En ejer supplerede med, at hunde bør holdes i snor.

John Svenningsen havde medbragt et skriftligt indlæg fra Hans Peter Svendler, som var ønsket medtaget i referatet og sålydende:

*" Under pkt. 2 årsberetning må du (John) gerne oplyse, at jeg ikke er enig i - som bestyrelsen foreslår - at vi skal begynde at spare op til at udskifte vinderne mod gaden. Rapporten fra Jeudan siger, at "vinduerne er i rimelig stand" - et synspunkt jeg deler. Jeg synes derfor vi skal gøre, som de har gjort ovre i Ryesgade 70 - nemlig at smøre, justere og male - samt udskifte enkeltdelen. Jeg synes, at vi skal opprioritere at løse fugtproblemerne i kælderen og stuen! "*

Da der ikke var flere bemærkninger til årsberetningen, forespurgt dirigenten, om denne kunne tages til efterretning, og bortset fra stemmer imod fra John Svenningsen, Anne Marie Rollev/Diederik Postmann samt Else Relster stemte alle for og beretningen blev herefter taget til efterretning med 65,94 fordelingstal for og 12,84 fordelingstal imod.

Da dagsordenens pkt. 5 indgik i behandlingen under dette pkt. 2, blev den umiddelbart foreliggende plan for vedligeholdelse af ejendommen gennemgået, og specielt med henvisning til formandens beretning, pkt. 4.

Bestyrelsen fastholdt den dér beskrevne prioritering af arbejder; nemlig a) forbedring af afløbsforhold, b) renovering af facade mod gade, c) renovering af facade mod gård, d) renovering af kælder samt e) renovering/delvis maling af vinduer i opgangene mod gården.

Dirigenten påpegede, at forsamlingen skulle være opmærksom på, at ved godkendelse/vedtagelse af disse vedligeholdelsesarbejder, er det ensbetydende med på samme tid at tildele bestyrelsen et endegyldigt mandat til foreningens igangsætning af disse arbejder og for et beløb i omegnen af kr. 750.000,00.

Der blev samtidig henvist til de i foreningen opsparede midler netop til dette brug.

På denne baggrund forespurgt dirigenten, om der blandt forsamlingen var stemmer imod denne umiddelbart forestående plan for vedligeholdelse og dette endegyldige mandat til bestyrelsen, hvilket ikke var tilfældet.

På denne baggrund blev de omtalte vedligeholdelsesarbejder eenstemmigt vedtaget og med et anslået beløb som førnævnt, og bestyrelsen vil snarest muligt igangsætte de aktuelle arbejder.



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

*Forelæggelse til godkendelse af regnskab med revisorpåtegning.*

Dirigenten gennemgik regnskabet 2011 i hovedtræk.

Resultatopgørelsen viste indtægter for i alt kr. 781.108 og udgifter for kr. 531.389. Årets resultat blev derfor kr. 249.719 som sammen med kr. 281 fra grundfonden, i alt kr. 250.000, blev henlagt til reserve.

Dirigenten fortsatte til foreningens balance, som viste aktiver for i alt kr. 1.395.725 og passiver for det samme, dirigenten konkluderede herefter at aktiv- og passivside balancerede.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

### **Ad pkt. 4:**

*Forslag fra medlemmer.*

**a)** *Fra Ian Peerles: Forslag om etablering af fibernet i ejendomme under ejerforeningen Sortedamshus når der nedlægges fiberkabler i Ryesgade.*

Ian Peerles havde inviteret en repræsentant for "Andels.net" med til generalforsamlingen (Asger Siiger) og omdelte desuden informativt materiale omkring de fremtidige muligheder henset til den løbende udbygning af fibernet i området (der henvises tillige til dette firmas hjemmeside: [www.andels.net](http://www.andels.net)).

Ud fra det omdelte materiale indeholdende abonnementspriser på produkterne, forklarede repræsentanten i hovedtræk, hvad fibernetværk ville betyde for ejerforeningen.

En ejer kommenterede, at det virkede som om foreningen på længere sigt ville kunne spare nogle omkostninger på internet og TV samt fastnettelefoni.

Særligt internettet synes hurtigere og billigere, men udbuddet af kabel-TV-kanaler er begrænset i forhold til YouSee.

Andels.net tilkendegav, at udbuddet af kabel-tv kanaler ikke er ligeså omfattende som hos YouSee, men at de udbyder langt de fleste kanaler i deres sortiment.

Alternativt, kan en ejer blot fortsætte som kabel-tv kunde hos YouSee og bruge fibernet til internet.

Andels.net supplerede med, at omkostningerne virker overskuelige for foreningen ca. kr. 60.000, og at investeringen, i form af besparelser, kan forventes indtjent i løbet af et kort tid.

En ejer spurgte til, om selve fiber-ledningsføringen ville være synlig i lejlighederne, om der skulle bores og trækkes nye kabler. Andels.net kunne ikke præcist svare på dette - som udgangspunkt kunne kablet trækkes i skorstenene, hvorfor synligheden af kablerne vil være stærkt begrænset.



Der var en del uklare elementer i etablering af fibernet, hvorfor forslaget ikke blev sat til afstemning.

I stedet blev der nedsat en arbejdsgruppe, bestående af Ian Peerles og Gert Schou, som skal arbejde videre med projektet.

*b) Fra John Svenningsen: På basis af bestyrelsens rapport og medlemmernes egne vurderinger tager generalforsamlingen stilling til om samarbejdet med Jeudan skal fortsætte.*

John Svenningsen var ikke tilfreds med samarbejdet, og mente i store træk, at Jeudan sjuskede og var for dyre. John Svenningsen henviste til posten "renholdelse" i regnskabet og kunne konstatere at posten var steget fra kr. 190.000 i 2010 til kr. 240.442 i 2011.

Derudover fremhævede John Svenningsen, at trappevasken i Helgesensgade 1 burde øges med en ekstra vask i en hyppigere frekvens, da linoleumsgulvet hurtigt blev beskidt og desuden trængte til oliering.

Kælderskakten trængte desuden ofte til at blive fejlet.

Dirigenten tilføjede, at den aktuelle udgiftspost var sammensat af ejendomsservice, diverse småartikler, renovation og gårdlaug. Den største stigning i posten var renovation fra kr. 21.000 til kr. 56.873, hvilket er reguleret af Københavns Kommune. Den reelle stigning i ejendomsservice udgør kr. 12.000 (fra kr. 130.000 til kr. 141.712).

Carsten Kaag supplerede på bestyrelsens vegne med, at samarbejdet med Jeudan, bærer præg af, at der er behov for at følge serviceordningen tæt og stille krav til Jeudan, men i det store hele, var der tale om skønhedsfejl og samarbejdet forløb generelt godt.

Den tilsnavsede kælderskakt var også et blå i hans øjne, og bestyrelsen er enig i, at renholdelse heraf bør medtages i aftalen med Jeudan.

Trappen ned til cykelkælderen (altså skakten) indgår ikke for nærværende i aftalen med Jeudan, hvorfor bestyrelsen vil drage omsorg for, at Jeudan får besked herom, så skakten fremadrettet holdes ren.

Formand, Pernille Moll, oplyste, at bestyrelsen var glad for at Jeudan tilbød en samlet pakke bestående af viceværtsservice, trappevask og håndværkere til småreparationer samt døgnservice.

Bestyrelsen skulle derfor ikke bruge tid på at koordinere og mødes med håndværkere når arbejdet skulle udføres - det sørger Jeudan for.

Formanden besvarede John Svenningens forslag om en hyppigere frekvens af trappevask i Helgesensgade 1, med, at det ville blive væsentligt dyrere, hvis Jeudan skulle rykke ud for kun at vaske én trappe, men bestyrelsen har registreret ønsket.

En ejer bemærkede, at det ville være rart med flere måtter i opgangen, og det kunne modvirke, at snavs blev slæbt med op på trapperne, og bestyrelsen noterede dette.

Punktet blev afsluttet med en tilkendegivelse fra forsamlingen, og dirigenten konkluderede med forslagsstillers accept, at samarbejdet med Jeudan fortsætter med bestyrelsens agtpåivenhed overfor dagligdagens løbende opgaver.



c) *Fra John Svenningsen: Etablering af altan hos Bente Juul Svenningsen og John Svenningsen, Helgesensgade 1, 1.tv. 2100 København Ø.*

John Svenningsen, der havde inviteret en arkitekt fra Altan.dk (Gunnar Hølse), som har tegnet altanen, med til generalforsamlingen, indledte sin motivation for forslaget med at give ordet til arkitekt Hølse.

Arkitekten forklarede, at han havde lavet lysstudier, tegnet altanen så den i stil og størrelse passer til de øvrige altaner i ejendommen og naboejendommen samt fulgt alle lovkrav vedrørende altanens udførsel opbygning/etablering.

Lysstudierne viste ikke, at underboen til altanen ville blive bemærkelsesværdigt generet af altanen.

Dirigenten supplerede med, at man fra Valdals side ønske at gøre helt klart, at ejeren af altanen selv står for alle omkostninger, som er forbundet herved; opsætning samt vedligeholdelse, så det på ingen måde kan komme til at belaste foreningen, og der blev henvist til vedtægternes § 8, der særskilt beskriver forholdene ved generel vedligeholdelse af altaner.

Forslagsstiller bekræftede sit kendskab til disse økonomiske forhold uden forbehold.

Forslaget afstedkom en del drøftelser og en heftig debat med angivelse af fordele og ulemper ved etablering af denne altan, og herunder ulemperne ved reduceret lysindfald i den underliggende lejlighed samt gener forbundet med overløbende regnvand fra altandækket,

Modsat blev fordelene ved egen altan, et attraktivt udeliv og egen dispositionsret fremhævet som fordele.

Forlaget blev herefter sat til afstemning.

Vedtagelse kræver ifølge vedtægternes § 12, at 2/3 af de stemmeberettigede stemmer herfor, svarende til 61,7 fordelingstal ud af dagens fremmøde.

- 9,80 fordelingstal stemte i mod
- ingen blanke stemmer
- 68,98 stemte for

Forslaget om etablering af altan blev således vedtaget.

#### **Ad pkt. 5:**

*Behandlet under pkt. 2.*

#### **Ad pkt. 6:**

*Fremlæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.*

Pkt. 7 blev behandlet under dette punkt.



Dirigenten gennemgik foreningens budget for 2012 samt 2013, og bemærkede, at fællesbidrag var hævet til kr. 780.000 i 2012 fra kr. 775.000 i 2011 regnskabet.

Note	Regnskab 2011	Budget 2012	Budget 2013
Fællesbidrag	775.000	780.000	780.000
Renteindtægter	6.108	5.000	5.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>781.108</b>	<b>785.000</b>	<b>785.000</b>
<b>1</b> Forbrugsafgifter	19.644	22.000	22.000
<b>2</b> Renholdelse	240.442	240.000	240.000
<b>3</b> Administration	121.277	123.000	123.000
Vedligeholdelse	150.026	150.000	150.000
Henlæggelse til reserve	250.000	250.000	250.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>781.389</b>	<b>785.000</b>	<b>785.000</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-281</b>	<b>0</b>	
<b>1</b> Forbrugsafgifter (elektricitet)		<b>22.000</b>	
<b>2</b> Ejendomsservice		135.000	
Diverse småartikler		5.000	
Renovation		60.000	
Gårdlaug		40.000	
I alt		<b>240.000</b>	
<b>3</b> Administrator		50.000	
Forsikring og Falck		38.000	
Revisionshonorar		14.000	
Vand- og varmeregnskab		16.000	
Bestyrelsesudgifter		2.000	
Generalforsamling		1.000	
Porto og gebyrer		2.000	
I alt		<b>123.000</b>	

Da der ikke var nogle spørgsmål til budgettet, blev budget 2012 samt oplæg til 2013 sat til afstemning og enstemmigt vedtaget, idet selve stigningen i 2012 (kr. 5.000 fordelt på ejerne efter fordelingstal) opkræves som en éngangsbetaling pr. 1. oktober 2012 sammen med den vanlige kvartalsvise ydelse.





**Ad pkt. 7:**

*Fremlægelse af foreløbigt budget for 2013 til orientering.*

Behandlet under pkt. 6.

**Ad pkt. 8:**

*Valg af medlemmer til bestyrelsen.*

Bestyrelsen modtog genvalg.

Da der ikke var andre kandidater, blev den siddende bestyrelse genvalgt enstemmigt.

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Pernille Moll  
Jane Juncker  
Carsten Kaag

**Ad pkt. 9:**

*Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen.*

Svend Deth blev genvalgt enstemmigt.

Karen Jørgensen stillede op som suppleant og blev valgt hertil.

**Ad pkt. 10:**

*Valg af statsautoriseret revisor.*

Erik Munk statsautoriserede revisorer genvalgtes enstemmigt.

**Ad pkt. 11:**

*Eventuelt.*

Dirigenten gjorde opmærksom på at under punktet eventuelt kan alt drøftes men intet endeligt vedtages.

Dorrit Knudsen oplyste, at der i forbindelse med svampebekæmpelse på loftet var et hul i brædderne til hendes loftsrum. Dirigenten svarede hertil, at han ville underrette ejendomsspektør Steen Jørgensen fra Valdal om skaden, så denne snarest kunne blive udbedret.

Dorrit Knudsen spurgte til, om foreningen anvendte "sommerlukning" af varmen i ejendommen. Bestyrelsen kunne ikke svare på dette, men vil undersøge sagen nærmere.



Ian Peerles bemærkede, at renovationscontainerne i gården var snavsede og spurgte til, om der kunne blive sat nogle nye op eller om de gamle kunne afrenses.

Administrator vil gå videre med dette forhold og undersøge sagen nærmere hos Københavns Kommune, som varetager dagrenovationen.

Der var ikke yderligere bemærkninger til punktet eventuelt.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.30.

Bestyrelsen :

Pernille Moll

Jane Juncker Jensen

Carsten Kaag

Dirigent:

Flemming Bjørn

Referent:

Lars Moltke Hansen



## Årsberetning

### 1. Ejendomsservice

Bestyrelsen evaluerer løbende servicedriftsaftalen med Jeudan. I store træk er bestyrelsen meget tilfreds, og vi oplever, at vi får en god service og aflastning.

### 2. Svampeangreb

Svampeeskaden på loftsetagen og 4. sals lejlighederne er blevet udbedret i det forløbne år. Det var en stor omgang. I forlængelse af opgaven blev vi rådet af håndværkerne, som havde arbejdet på loftet, til at holde et vågent øje med vores loft/tag. Taget er tæt, og svampeeskaden formodes at skyldes ældre utætheder. Men vi har aftalt med Jeudan, at de fremover vil foretage en årlig inspektion af hele loftet inkl. private loftsrum.

### 3. Skybrud

I forbindelse med skybruddet primo juli 2011 blev Sortedamshus ramt af indtrængende vand i kælderen. Vandet sank heldigvis rimelig hurtigt af sig selv. Jeudan rykkede ud via en døgnservicefunktion. De brugte underleverandør SSG, som er specialist i den slags opgaver. Firmaet foretog rengøring, affugtning og afsluttende fugtmåling. Efter flere måneder fik vi en regning på ca. 75.000 plus moms, som var fejlbehæftet, og som bestyrelsen stillede en række spørgsmål til. Der har været dialog med SSG i flere omgange, senest gennem Valdal Ejendomsadministration. Resultatet er foreløbig, at vi har fået et prisnedslag, og at foreningen lægger ud for regningen. Forsikringsselskabet overtager dialogen med leverandøren om detaljerne i regningen.

### 4. Fugtsikring og større vedligeholdelsesopgaver

I forlængelse af svampeeskaden har bestyrelsen bestilt et notat om prioritering af renoveringsopgaver fra vores tekniske rådgiver Rune Fredericia, Jeudan. Notatet vedlægges som bilag.

Bestyrelsen vil foreslå, at følgende opgaver beskrevet i notatet udføres i perioden 22. maj 2012 – 1. maj 2013. Det drejer sig om opgaver vedrørende fugtreduktion i kælder og stuelejligheder:

1. Forbedring af afløbsforhold
2. Renovering af facade, gadeside
3. Renovering af facade, gårdside
4. Renovering af kælder

Behovet for fugtsikring er gentagne gange dokumenteret bla. ved fugtmålinger foretaget af ingeniør Laust Kruse. Vi har indhentet nogle tilbud, og på den baggrund ønsker bestyrelsen bemyndigelse til at sætte de nævnte opgaver i gang for op til ca. 600.000 kr.

Bestyrelsen mener også, at det kunne være en god ide at prioritere at male de oprindelige vinduer i opgangene udvendigt og indvendigt. Vi har endnu ikke indhentet konkrete tilbud om dette, men bestyrelsen vurderer at det i så fald vil være nødvendigt at forøge rammen til ca. 750.000 kr.

Med hensyn til malerbehandling af vinduer indstiller bestyrelsen, at vi ikke i år prioriterer at justere og male vinduerne i lejlighederne mod gaden og gården, men at vi i stedet begynder at spare op til at få udskiftet vinduerne mod gaden. Desuden lægger vi vægt på at have en økonomisk buffer i tilfælde af, at der viser sig problemer med taget.



---

## 5. Gårdlauget Købkes Gård

Der afholdes Generalforsamling i gårdlauget den 30. april

### Andre opgaver

Bestyrelsen efterlyser 1-2 medlemmer, der er interesseret i at påtage sig følgende opgaver, som tidligere har været varetaget af Gudrun Lund:

- Gårdlauget Købkes Gård (kontaktperson)
- Nøgleansvarlig (opbevare og uddele nøgler, registrere betaling, bestille systemnøgler)