



Til ejerne i
E/F Sortedamshus

København, den 26. april 2016

Vort j.nr. :
431 – E/F Sortedamshus

Efter aftale med ejerforeningens bestyrelse skal jeg i overensstemmelse med foreningens vedtægt §§ 13 og 14 indkalde til ordinær generalforsamling i E/F Sortedamshus

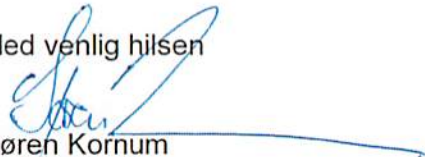
Torsdag den 19. maj 2016 kl. 17.00
i Kirkelokalerne Rymsgade 68 C, 2100 København Ø

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år – herunder bestyrelsens orientering om gårdlauget "Købkes Gård" – til godkendelse. *Bestyrelsesberetning er vedlagt.*
3. Fremlæggelse til godkendelse af regnskabet med revisorpåtegning. *Regnskabet for 2015 er vedlagt.*
4. Bestyrelsens fremlæggelse af vedligeholdelsesplan. *Forslag til vedligeholdelsesplan for 2016/17 og 2017/18 samt oversigt over vinduespriser og malerpriser for vinduesprojektet er vedlagt.*
5. Forelæggelse til budget for næste regnskabsår. *Bestyrelsens forslag til budget for 2016 er vedlagt*
6. Fremlæggelse af budget for efterfølgende år til orientering. *Der henvises til vedlagte oversigt over fremtidige mulige driftsforløb.*
7. Forslag fra medlemmer:
 - a. Bente Juul Svenningsen & John Svenningsen har den 12. februar indsendt forslag med teksten:
"Revision af foreningens vedtægter" Forslaget er vedlagt indkaldelsen.
 - b. Bente Juul Svenningsen & John Svenningsen har den 22. februar indsendt forslag med teksten:
"Generalforsamlingen vedtager, hvem der skal være foreningens administrator, aftalens indhold og de forbundne udgifter." Forslaget er vedlagt indkaldelsen
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen, *På valg er Karen Jørgensen, Helle Juhler-Verdoner og Peter Elsborg*
9. Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen
10. Valg af revisor. *Revisionsaktieselskabet Erik Munk A/S indstilles til genvalg*
11. Eventuelt.

Herudover er fuldmagtsblanket vedlagt.

Med venlig hilsen


Søren Kornum
Administrator A.D.
soren@bygobolig.com

Sortedamshus

Bestyrelsens beretning april 2016

Administrator

Bestyrelsen besluttede efter de sidste års mindre heldige oplevelser med Valdal at skifte administrator. Efter at have fået flere tilbud og kommentarer fra netværket blev der enighed om, at det optimale for en lille forening som vores, ville være at blive serviceret af et mindre administrationskontor. Det blev By og Bolig administration A/S, Nørrebrogade 34, 1 sal, 2200 København N.

Tilknytning af bygningsagkyndig

Bestyrelsen valgte i efteråret at tilknytte Laust Kruse, CFL Entreprise A/S som bygningsagkyndig til ejendommen. Laust har vi tidligere trukket på i forbindelse med de fugtundersøgelser vi har haft af kælderen over flere perioder, så han er bekendt med bygningen.

Duesikring

Efter flere års problemer med duer og deres efterladenskaber på fortovet fik vi i efteråret duesikret hele ejendommen og ikke kun der hvor de umiddelbart sad. Det er jo et kendt fænomen at duerne bare flytter sig lidt. Effekten var at vi kom af med duerne, men desværre flyttede de sig kun lidt – nemlig til naboejendommen.

Smadret glasrude

Sidste sommer blev en af vores flotte og ret dyre ruder i opgangen Sortedam Dossering 65B ud mod gården smadret ved at en fodbold kom på afveje. Det viste sig at ejendommen ikke har glasforsikring på fællesruderne. Efter en længere sagsbehandling fik vi skadesvolderens forældres forsikring til at dække det. Efterfølgende har vi tilføjet glasforsikring til den eksisterende forsikringspolice.

Afskalning på den nyligt renoverede facade

Efter den større facaderenovering ud mod gadesiden vi fik foretaget for ca 3 år siden havde vi ikke forventet at få problemer med afskalning allerede nu og i det omfang. Det undersøges om det har noget med maling/underbehandling at gøre eller om det skyldes fugt fra kælder eller trapperevner mv. Det vil blive repareret så snart det vejræssigt er muligt. For at reducere fugt ved trappestenene og murværket, vil trappestenene blive hævet og hældningen rettet ligesom lunkerne i brostenene, der giver forkert hældning ind mod mur og sokkel, bliver korrigeret.

Diverse andre vedligeholdelses opgaver.

Vi har fået alle vores kloakrør under ejendommen videofotograferet og kortlagt. De huller der er blevet fundet, har vi netop fået tilsagn om dækkes af vores forsikring. Samtidig med at disse reparationer bliver udført, får vi også rensset nedløbsbrønde og spulet kloakledningerne under huset, der er meget jordfyldt. Disse reparationer bliver foretaget i løbet af foråret.

Efter at have haft uvelkomne besøgende i kælderen, har vi fået sat låse på, så de holdes aflåste.

Der er blevet ryddet op i det gamle kælderrum – vist den gamle vaskekælder.

Efter Laust Kruses har været oppe på taget skal vi også have kigget på skunkene i loftsrummene inden foråret.

Maling af vinduerne mod gadesiden

Generalforsamlingen nedstemte sidste år, at der skulle males vinduer. Det er ejendommens forpligtelse at male vinduerne. Der har derfor i bestyrelsen været arbejdet på at få endnu flere tilbud ind på maling af vinduer. Da det virker som økonomisk ikke helt forsvarligt at foreningen bekoster maling af vinduer, ejeren ønsker at udskifte, er der stillet forslag om at en ejer kan få godtgjort sin del af malingsomkostningen mod at vinduerne til gengæld udskiftes.

Gårdlauget Købkes Gård

Skraldeproblemet, som vi alle oplevede sidste sommer efter kommunen havde ændret skraldeoperatør, gav gårdlauget ekstraarbejde for at holde det værste fra døren. I gårdene er der også et voksende problem med affaldssamlere og tyverier i gårdene. Et par af kloakkerne var defekte med rottebesøg til følge. Samtidig blev et par afløb, der ikke var lavet korrekt, udbedret og belægningen lagt om. Mulighederne for afskærmning omkring skraldeområdet er blevet undersøgt, og det er besluttet, at det vil blive med et mere lukket arrangement. Pris udgør uanset udformning i omegnen af 100.000 med el etc.

Cykelrazziaen gav flere herre-løse cykler i år, men også en konstatering af, at der står mange cykler i stativerne som ikke kan køre, men som ejerne ikke vil fjerne og sætte i cykelkældrene. Cykelstativer i gården bør være til "aktive" cykler.

For dem der ikke er klar over det, så er hænger gårdlaugets info-skab på Carsten's skur lige ved siden af storskrallerummene og hjemmesiden er www.kobkes-gard.dk. Der ligger regnskaber, budgetter og referater.

Den nytiltrådte præst i Fredens Kirke har henvendt sig omkring afholdelse af et fælles Sankt Hans arrangement med mulig deltagelse af forskellige kor/musikere der anvender kirken. Det arbejdes der videre med.

Karen, Helle og Peter

E/F Sortedamshus

Forslag til vedligeholdelsesplan for 2016-2018 – i anslåede tal

	2016/2017	2017/2018
Maling af vinduer – inkl uforudsete udgifter	300.000	
Udskiftning af gamle kælderdøre	34.000	
<i>Fugtreduktion i kælder:</i>		
Opretning af 3 trappesten samt lunke i brosten. Opretning/erstatning af Kinnekuller. Erstatning af knækkede fortovsfliser ved lunke.	20.000	
Afrensning af plastmaling indvendigt i kælderen	35.000	
Termoruder i kælder – mod gaden	90.000	
Termoruder i kælder - mod gården	130.000	
Etablering af ventilation i kælder		?????
<i>Ændring af kolde opgange:</i>		
Nye indgangsdøre – mod gaden	63.000	
Nye bagdøre - mod gården	55.000	
Forsatsvinduer		?????
Maling af bagtrapper og lette mur reparationer		200.000
Maling af hovedtrapper		200.000
Samlet vedligeholdelse	732.000	400.000

Vedligeholdelse 2016/17

Maling af vinduer

Udgiften er baseret på konkrete tilbud og indeholder også udgifter til lift samt anslåede uforudsete udgifter.

I malerbehandling af vinduer udvendigt indgår:

- Slibning og afrensning for løse skaller.
- Sømhuller, vind ridser og lignende lukkes.
- Afvaskes.
- Grundes på rått træværk.
- Gennemslag plettes med shellak.
- Males 2 gange med Flügger window aqua udvendigt i eksisterende farve.
- Males 1 gang i fals og kant i eksisterende farve.

Følgende dækkes ikke i forbindelse med maling af vinduerne:

Udskiftning af glaslister og glasliste bundstykker, samt punkterede termoruder

Udlusning i vinduesramme eller karme.

Dette vil blive udført efter aftale med den enkelte ejer, for dennes regning.

Det samme er tilfældet hvis der ønskes isolering omkring vinduer mv

Det enkelte medlem kan fravælge malerentreprisen men kun mod udskiftning af til nye vinduer, således at den/de enkelte ejere kompenseres med del af de samlede entrepriseudgifter, der svarer til lejlighedens fordelingstal. Merudgiften for udskiftning af vinduer mv vil således blive pålignet hver enkelt ejer.

Da der er et stort antal lejligheder, der ønsker at udskifte vinduer, vil dette med fordel kunne foretages samlet for at opnå stordriftsfordelene i relation til vinduespriser. Der vil derfor blive etableret en selvstændig gruppe af lejlighedsejer, der alle ønsker at udskifte vinduer. Denne gruppe vil stå for at koordinere alle de nødvendige opgaver i samarbejde med bestyrelsen.

Fugtreduktion i kælder:

Forsættelse af de fugtreducerende tiltag der blev igangsat ved facade- renoveringen for et par år siden. Afskalningerne skyldes fugt og saltning. Udbedringen af dette indgår i normale vedligeholdelsesudgifter. Genopretning af trappestenene samt udbedring af lunger i brostenene med forkeret hældning mod kælderen og omlægning/erstatning af Kinnekuller ved afløbene.

For at sikre at murene kan ånde er det nødvendigt at vi får gammel plåstmaling afrenset i kælderrummene.

For at øge temperaturen og mindske fugten i kælderen skiftes der til termoruder i alle vinduer i kældrene – både mod gården og mod gaden. De gamle åbne riste i kældervinduerne erstattes således også med termoruder.

Der skal sikres ventilation i kælderen, hvorfor der overvejes ventilation der er er fugt og tidsstyret. Det fungerer sådan at ventilationen tænder når fugtigheden overstiger en grænseværdi – som vi selv fastsætter, og kører i et tidsrum, som vi også selv fastsætter. Vi har endnu ikke fået priser på det. Men det igangsætter vi først til næste år og selvfølgelig først efter at have undersøgt mulighederne og priserne først.

Ændring af kolde opgange til varme opgange

For også øge varmen i opgangene og på bagtrapperne udskifter vi dørene med tilsvarende nye døre fra Tommerup Vinduer og vil samtidig få tætnet dørene som.

Vedligeholdelse i 2017/18

Udover etablering af ventilation i kælder og samt forsatsvinduer i opgangene planlægges det, at der skal males både bagtrapper og fortrapper.

E/F Sortedamshus

Oversigt over vinduespris pr lejligheds type - Rationel vinduer

	65A			65B			Helgesensgade						
	st	1	2-4 sal	st	1	2-4 sal	st-tv	st-th	1 th	1 tv	2-4 sal th	2-4 sal tv	
Vindues typer													
1 fags med bue			1								1		
1 fags dannebrog											2		2
2 fags dannebrog	1			1		2	1	1	1				
3 fags alm dannebrog	2	3	3	2	3	3	2	2	3	3	3		3
3 fags stort dannebrog							1		1		1		
Antal vinduer i alt	3	4	6	3	3	5	5	3	5	3	7		5
Priser inkl lift													
Rationel - enkelt- energi B	37.703	48.671	71.717	37.703	40.164	62.018	61.125	37.703	63.586	40.164	86.632		57.178
Rationel - flere deltag. Energi B	33.933	43.804	64.546	33.933	36.148	55.816	55.012	33.933	57.228	36.148	77.969		51.461
Rationel -merepris for energi A	3.590	4.486	6.660	3.590	3.938	5.868	5.389	3.590	5.736	3.938	7.910		5.035

Malerudgift efter fordelingstal

13.333	14.451	14.451
--------	--------	--------

12.142	13.094	13.094
--------	--------	--------

9.618	10.023	10.166	10.237	10.166	9547-10237
-------	--------	--------	--------	--------	------------

Baseret på samlet maleromkostning på 239.938

Karen J. Jørgensen

From: John <jsv@live.dk>
Sent: 12. februar 2016 16:17
To: Karen j Jørgensen
Subject: Revision af vedtægter

Follow Up Flag: Follow up
Flag Status: Flagged

Revision af foreningens vedtægter.

På førstkommande generalforsamling i foreningen i maj måned foreslås at deltagerne behandler forslag om revision af foreningens nuværende vedtægter.

Forslaget begrundes med at de nuværende vedtægter er af ældre dato, og at der idag foreligger nye standardvedtægter som foreninger og ejendomsadministratorer aktuelt bruger til udfærdigelse af vedtægter for nuværende og nye ejerforeninger.

Forslaget om renovering/udskiftning af vinduer har skabt en betydelig usikkerhed og uenighed om de nuværende vedtægters overensstemmelse med de fremsatte forslag. Dette taler tillige for en gennemgang af vedtægterne.

Udkast til nye vedtægter sker på basis af standardvedtægterne under henvisning til de særlige forhold som måtte gøre sig gældende for ejerforeningens vedkommende.

Det foreslås at en af ejendomsadministrationens medarbejdere kommer til at lede arbejdet med ændringer af vedtægterne.

Hver lejlighed kan deltage i revisorsarbejdet med en deltager. Der påregnes to møder af to timers varighed til drøftelser og formulering af ændringerne. Efterfølgende sender ejendomsadministrationen en rapport og forslagene til medlemmerne mhp på behandling og vedtagelse på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Standardvedtægterne vedlægges dette forslag.

mvh
Bente Juul Svenningsen
John Svenningsen

PS vi vil gerne have en bekræftelse på modtagelsen af denne mail.

Karen J. Jørgensen

From: John <jsv@live.dk>
Sent: 22. februar 2016 00:16
To: Karen j Jørgensen; 'Pernille Moll'; peterelsborg@yahoo.dk; 'Gunilla Öberg'; 'Svend Deth'; diekepostma@gmail.com; 'Dorrit Knudsen'; else@relster.dk; 'Elwira Skomarowska'; 'Geert Schou'; 'Hans-Jørgen Poulsen'; tine@inbox.as; 'Anne-Marie Rolev'; 'Hanne Christensen'; Karen Deth; seedorff@vip.cybercity.dk; 'Steen Deth'; 'Eva Falster'; 'Ulrik Müller'; hjv@danskenergi.dk; erikmatthias@hotmail.com; 'Marianne Cordes'; ck@carstenkaag.dk; jane.juje@gmail.com; ian@ianpeerless.dk
Subject: RE: E/F Sortedamshus - lidt orientering og nyheder
Follow Up Flag: Follow up
Flag Status: Flagged

Til medlemmerne af Sortedamshus.

I orienteringen fra Karen Jørgensen af 17. februar då. fremgår det at bestyrelsen har besluttet at skifte administratør Valdal ud med By-og boligadministration A/S,Nørrebrogade 32, pr 1 april 2015.

Der gives ingen oplysninger om indholdet af administrations- kontrakten og heller ikke om hvad aftalen koster.Ifgl firmaet er der mangfoldige muligheder for hvad der kan indgå i en administrationsaftale .

På ovennævnte baggrund foreslås det at foreningens forestående generalforsamling tager stilling til følgende dagsordenspunkt.

"Generalforsamlingen vedtager, hvem der skal være foreningens administrator,aftalens indhold og de forbundne udgifter".

En administrationsaftale udgør en væsentlig bestanddel af foreningens virksomhed, og skal derfor vedtages af generalforsamlingen,ordinær eller ekstraordinær. Udgifterne til administration skal ligeledes godkendes af generalforsamlingen.

Hvis bestyrelsen ikke vil godkende ovennævnte fremgangsmåde bør en juridisk sagkyndig vurdere om der er belæg for den beslutning bestyrelsen har taget.

Det ville klæde bestyrelsen, hvis den i nær fremtid kan begrunde hvorfor foreningens medlemmer,skal holdes uden for en beslutning om en ny administrator.

Bente Juul Svenningsen/John Svenningsen

From: karen@costandbenefit.com
To: pernilleboll@yahoo.dk; peterelsborg@yahoo.dk; jsv@live.dk; gunilla@oeberg.eu; deth@dadlnet.dk; diekepostma@gmail.com; dorrit@knudsen.mail.dk; else@relster.dk; elwira@webspeed.dk; geert@borrits.com; hansjorgenpoulsen@yahoo.dk; tine@inbox.as; a.m.rolev@gmail.com;

F U L D M A G T

til generalforsamlingen den 19.5.2016

i E/F Sortedamshus

Jeg / vi

_____ (skriv dit navn med blokbogstaver)

som ejer af

_____ (skriv adresse på din/jeres lejlighed)

giver

_____ (skriv navn på den som møder på generalforsamlingen på din/jeres vegne)

fuldmagt til at stemme på mine/vore vegne på generalforsamlingen

Dato: / 2016

underskrift af andelshaver/ejer

HUSK

Fuldmagten skal være afgivet i henhold til vedtægtens bestemmelser. Vedtægten findes på www.nemonline.nu