

År 2017 den 17. maj afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Sortedamshus. For generalforsamlingen forelå følgende 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.
3. Fremlæggelse til godkendelse af regnskabet med revisorpåtegning.
4. Bestyrelsens fremlæggelse af vedligeholdelsesplan med deltagelse af foreningens bygningskonsulent.
5. Forelæggelse til budget for næste regnskabsår.
6. Fremlæggelse af budget for efterfølgende år til orientering.
7. Oplæg fra bestyrelsen om proces til opdatering af ejerforeningens vedtægter.
8. Forslag fra medlemmer
 - a. Finansiering af fugtprojekt fra familien Svenningens.
9. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
10. Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen
11. Valg af revisor.
12. Eventuelt.

Ad. 1.

Formand Karen Jørgensen bød velkommen.

Søren Kornum blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. I generalforsamlingen deltog 15 ejerlejlighedsejere og der forelå desuden 2 fuldmagter, så 17 ejerlejlighedsejere ud af i alt 22 var repræsenteret på generalforsamlingen.

Til stede:

Sortedam Dossering 65 A, st.	5,60
Sortedam Dossering 65 A, 2.	6,07
Sortedam Dossering 65 B, st.	5,10
Sortedam Dossering 65 B, 1.	5,50
Sortedam Dossering 65 B, 2.	5,50
Sortedam Dossering 65 B, 4.	5,50
Helgesensgade 1, st. tv.	4,04
Helgesensgade 1, st. th.	u/stemmeret
Helgesensgade 1, 1. tv.	4,30
Helgesensgade 1, 2. tv.	u/stemmeret
Helgesensgade 1, 2. th.	4,27
Helgesensgade 1, 3. tv.	4,30
Helgesensgade 1, 4. th.	4,27
Helgesensgade 1, kld.	1,07
Helgesensgade 1, 5.	0,78

Med prokura:

Sortedam Dossering 65 A, 4.	6,07
Helgesensgade 1, 1. th.	4,27

I alt til stede 66,64/92,56

Søren Kornum blev også valgt som referent.

Ad. 2.

Formand Karen Jørgensen forelagde årsberetningen. Beretningen foreligger skriftligt og er vedhæftet referatet.

Formanden bød velkommen til Eva C Grønhøj som sammen med sin mand havde overtaget Sortedam Dossering 65 B, 1. sal.

Formanden oplyste, at foreningens vedtægt havde været forelagt advokatfirmaet Njord til vurdering med henblik på revision, og hun havde fået oplyst, at det faktisk kun var vedtægtens §

8, der adskilte sig væsentligt fra andre ejerforeningers vedtægter. Det kunne samtidig konstateres, at § 8 udgør en hæmsko for ejendommens vedligeholdelse, som det konkret havde vist sig i forhold til vedligeholdelse/udskiftning af kældervinduer og i forhold til udskiftning af de andre vinduer mod gadesiden

Karen Jørgensen havde håbet, at foreningens byggetekniske rådgiver Laust Kruse havde kunnet komme og beskrive/forklare de vedligeholdelsesopgaver, som ejerne på nuværende tidspunkt er nødt til at forholde sig til. Men Laust var forhindret i at deltage, da han ikke opholdt sig i Danmark.

For at komme videre med vinduesvedligeholdelsen, er det det nødvendigt at ændre på vedtægtens § 8, så den bliver til at arbejde med. Bestyrelsen vil derfor i samarbejde med advokatfirmaet arbejde på, at der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling der ændrer bestemmelsen senere i år - forhåbentlig i engang i august/september.

John Svenningsen kritiserede, at den franske altan i Helgesensgade 1, 4.tv. ikke var blevet opført i overensstemmelse med vedtægtens § 8. Bestyrelsen var enig i kritikken, men agtede ikke at forfølge sagen yderligere på nuværende tidspunkt. Geert Schou støttede bestyrelsens afgørelse, men syntes også at sagen satte en uheldig præcedens.

John Svenningsen bad på ny bestyrelsen frigive Laust Kruses fugtrapport. Men bestyrelsen mente, at rapporten var forældet, og at det ville være langt bedre at få Laust Kruse til at komme og orientere medlemmerne om sine iagttagelser og anbefalinger til hvordan fugtbelastningen af kælderen bedst bekæmpes.

Årsberetningen blev herefter godkendt.

Ad. 3.

Søren Kornum forelagde årsrapporten for 2016, som udviste et underskud på 158.429 kr.

Resultatet var ca. 247 t.kr. bedre end budgetteret, hvilket først og fremmest skyldtes, at der var udskudt gennemførelse af en del af fugtbekæmpelsesprojektet for ca. 154 t.kr., og at der på den almindeligt løbende vedligeholdelse var brugt ca. 75 t.kr. mindre end budgetteret.

Regnskabet for 2016 blev enstemmigt godkendt.

Ad. 4.

Der var til drøftelsen af punktet fremsendt skriftligt forslag til vedligeholdelsesplan for 2017 indeholdende arbejder til en værdi af 365 t.kr.

Det indstilledes at udskifte ejendommens fordelingsnet til antenne/internet for 100 t.kr., at male hovedtrapper for 150 t.kr. og forsyne opgangenes vinduer med forsatsruder for 80 t.kr. samt at forny cykelkælderens døre for 35 t.kr.

Udskiftningen af fordelingsnettet ville være nødvendig for at kunne gå fra YouSee til Andelsnet.

Debatten afslørede, at behovet for at istandsætte bagtrappeopgange – som er programsat til 2018 - var mere presserende end istandsættelsen af hovedtrappeopgangene – som er programsat til 2017. Økonomisk ville det koste ca. 10 t.kr. mere at istandsætte bagtrappeopgangene inkl. forsatsruder før istandsættelsen af hovedtrappeopgangene.

Debatten afslørede i øvrigt, at der var behov for at få nærmere undersøgt, hvornår taget burde skiftes, og hvad det konkret ville koste.

Vedligeholdelsesplanen for 2017 med fremskyndelse af bagtrappeistandsættelsen og udskydelse af hovedtrappeistandsættelsen godkendtes enstemmigt.

Ad. 5.

Karen Jørgensen forelagde budgetforslaget for 2017 med budgetterede fællesbidragsindbetalinger på 851 t.kr. Forhøjelsen var blevet iværksat den 1.4. 2017 med tilbagevirkende kraft fra 1.1.2017.

Formanden bemærkede, at 2016-regnskabstallet for større vedligeholdelse skulle ændres til 578.185 på grund af malergodtgørelseshensættelsen på 138.688 kr. til de ejere der havde skiftet vinduer. Som følge af korrektionen ajourføres kolonnen "realiseret 2016" til -158.429 kr. svarende til det i årsrapporten opgjorte resultat.

Der var i budgetforslaget indeholdt en ramme til almindelig vedligeholdelse på 100 t.kr. og en nu revideret budgetramme til større vedligeholdelsesarbejder på 375 t.kr. til dækning af de under punkt 4 besluttede opgaver.

Det følger af tidligere truffet generalforsamlingsbeslutning at fællesbidragene forhøjes med 1,5 % pr. 1.1.2018.

Budgetforslaget for 2017 og 1,5% stigningen af fællesudgiftsbidragene pr. 1.1.2018 godkendes enstemmigt.

Ad. 6.

Drøftelsen af budgetoverslagene for 2018-2022 betragtedes som udtømt med de synspunkter der blev tilkendegivet under dagsordenens punkt 4.

Tagbesigtigelse tilføjes overslagsforløbet.

Ad. 7.

Formanden oplyste, at der vil blive afholdt møde med advokatfirmaet der skal munde ud i konkret forslag til ændring af vedtægtens § 8, som kan forelægges til godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling efter sommerferien.

Ad. 8.

John Svenningsen trak sit forslag, da hans synspunkter var imødekommet ved bestyrelsens udskydelsen af vinduesrudedelen af fugtbekæmpelsesprojektet i kælderen.

John Svenningsen så gerne, at omkostningsfordelingen mellem Sortedam Dossering og Helgesensgade blev separeret. Dirigenten oplyste, at det kun kunne gennemføres ved beslutning med alle medlemmers godkendelse.

Ad. 9.

Karen Jørgensen (formand), Peter Elsborg og Helle Juhler-Verdoner genvalgtes – alle for 1 år

Ad. 10.

Martin Stender, Karen Deth, Geert Schou og Eva C Grønhøj valgtes som suppleanter til bestyrelsen.

Ad. 11.

Beierholm Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab nyvalgtes som foreningens revisor.

Ad. 12.

Bestyrelsen blev opfordret til at medtage bestemmelser om korttidsudleje i forbindelse med vedtægtsrevisionen.

Medlemmerne blev opfordret til at udvise større forsigtighed med hvem der lukkes ind med dørtelefonerne, og bestyrelsen påtog sig at undersøge om der kunne etableres sikrere adgangssystem til opgangene, f.eks. med et elektronisk nøglebriksystem.

Ian Peerless orienterede om, at gårdlaugets port endnu en gang var blevet ødelagt. Det er sædvanligvis lastbiler, der forårsager skaderne, så gården igen er åben for uvedkommende.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.00.

Referatet underskrives med NemID af dirigenten og formanden for bestyrelsen

Sortedamshus

Bestyrelsens beretning april 2017

Efter generalforsamlingens vedtagelse af vedligeholdelsesplan for året blev den sat i gang. Fokus har været på at få påbegyndt at få fugtreduceret kælderen til den billigst mulige pris og få energivurderingen af ejendommen højnet så meget som muligt.

Skiftet døre og udskiftning af låse

Alle hoveddøre og bagdøre er blevet udskiftet med nye Tommerup døre. Vi måtte realisere at det blev nødvendigt at udskifte en del af dørpumperne. Vi fik også dørene styrket med sparkeplader og sat sikkerhedsglas i.

Maling og udskiftning af vinduer mod gaden

Efter beslutningen på generalforsamlingen om at de ejere, der ønskede at udskifte i stedet for at få malet, blev malerarbejdet af Brdr. Lauridsen sat i gang. Samtidig blev der indhentet tilbud på udskiftning af vinduer fra 2 leverandører. Det viste sig, at den leverandør, som det var blevet besluttet at bruge, da det kom til stykket, ikke kunne levere vinduer, der opfyldte de præcise mål, selvom de havde givet tilbud på det. Den anden leverandør, som vi så fik fat i, kunne levere i de præcise mål, men ikke levere energiklasse A vinduer. Disse problemer skyldes, at leverandørerne kun har visse serier i Træ/træ kombinationen. Det gælder ikke, hvis vi i stedet vælger løsninger i Alu/træ. Der er derfor overvejelser omkring andre løsninger i bestyrelsen.

Udskiftet vinduer i kælderen.

Brdr. Lauridsen fik tilbud på at udskifte kældervinduerne mod gaden og gården, som besluttet på generalforsamlingen. Da vedtægterne ikke rummer mulighed for at ejendommen foretager udskiftning af vinduer, der ikke er ejet af ejendommen, men af enkelt ejere, uanset at dette er for at fugtreducere ejendommens fundament/kælder, og da vedtægterne heller ikke rummer mulighed for, at ejendommen kan tvinge ejerne til udskifte vinduerne, blev udskiftningerne mod gaden sat i bero. Til gengæld blev alle kælderruderne udskiftet mod gården. Det betød dog også, at noget af murværket ved vinduerne skulle reetableres.

Alle der har kælderrum, der vender mod gården, skal fremover sikre, at udluftningsventilerne er åbne, således at vi sikres en vis ventilation.

Gennemgang loftsrum og afvaskning af vinduer

I efteråret gennemgik vores tilknyttede bygningskonsulent Laust Kruse alle loftsrummene. Han konstaterede, at der var en stor del skimmel på indersiden af vinduerne, fordi taget er

for tæt og ikke sikre nok udluftning. I foråret 2017 har han afvasket alle de ruder, som han kunne komme ind til med Rodalon, og efterladt vinduerne lidt åbne for at sikre ventilation.

Afskalning på den nyligt renoverede facade

Maling og reparation blev desværre ikke nået inden det var for vådt og koldt til at kunne blive behandlet/malet. Det vil derfor blive foretaget i foråret, når varme og tørhed tillader det. Prisen for genopretning er ikke så høj, at det er økonomisk forsvarligt at køre sag overfor den tidligere leverandør.

Vi har i øvrigt fået rettet trappestenene op, og korrigeret for lunger i fortovet, så hældningen er blevet korrigeret.

Andre vedligeholdelsesopgaver.

I foråret 2016 fik vi alle kloakrør under ejendommen videofotograferet og repareret, udgiften blev dækket af forsikringen. Der blev samtidig sat rottefæller op ude i fortovsbrøndene, således at vi forhåbentlig undgår at få rotter ind i gården den vej. De bliver gennemgået med jævne mellemrum.

I det yderste af taget ind mod gården ved børnehaven, er der måske et hul. Det er desværre ret svært at komme til, og det er ikke helt sikkert, hvorhenne det konkret er. Det vil derfor være nødvendigt at sætte stillads op – en lift kan ikke komme til.

Andre forhold.

Der er kommet ny fransk altan ud mod gården på 4. sal i Helgesens gade. Desværre er den ikke som beskrevet i tilladelsen fra kommunen identisk med de øvrige franske altaner. Ejeren har ikke ønsket at følge sine egne beskrivelser til kommunen, som kommunens tilladelse er baseret på. Der er på trods af utallige henvendelser til ejeren om at ændre udseendet intet sket.

Kommunikationen med vores administrator som begyndte ualmindelig godt har været både svær og næsten ikke eksisterende i de sidste 4-5 måneder. Hvis det ikke ændrer sig snart, vil bestyrelsen vurdere alternative løsninger.

Gårdlauget Købkes Gård

Der er foregået en del ting i Gårdlaugets regi. I vores gård blev skraldeskuret færdigt og det har absolut pyntet.

Sankt Hans festligheder blev afviklet sammen med Kirken og det var utroligt velbesøgt. Det er planen, at der også i år bliver et Sankt Hans bål på søen, men formen vil nok blive lidt anderledes.

Lunken i belægningen ud for SD 65 A var blevet ret stor, så belægning blev omlagt, og samtidig blev stensætningen i nordgården sat i beton, så konstant reparation undgås.

I nordgården ovre ved Petangue-banen var bevoksningen blevet så tæt, at det blev besluttet at gøre noget. Nogle af træerne er blevet fjernet, og området vil blive gjort mere tilgængeligt og indretningen ændret.

Cykler i gården er et voksende problem, og der kommer flere og flere af dem. Det henstilles, at de der ikke bruger deres cykel, sætter dem i cykelkælder, så der er plads til dem, der ofte bruger deres cykler. Med jævne mellemrum bliver der også udført cykelrazzia. Sidste gang blev der fjernet 30-40 cykler fra gården.

De fleste af de havemøbler, der står rundt om i gårdene, har Gårdlauget købt, men det er os selv, der står for vedligeholdelse af dem. Der er ikke penge til at købe nye havemøbler, hvis ikke de eksisterende vedligeholdes.

Karen, Helle og Peter

E/F Sortedamshus

Driftsbudget for perioden 1. januar 2017 til 31. december 2017

	Budget 2017 kr.	Realiseret 2016 kr.	Realiseret 2015 kr.
Indtægter			
Opkrævning af fællesbidrag, ejere	851.027	838.450	820.000
Renteindtægter	1.000	378	978
Indtægter i alt:	852.027	838.828	820.978
Omkostninger til fordeling			
Forbrugsafgifter			
Elforbrug, fællesarealer	15.000	15.139	14.438
Renovation	64.571	66.556	69.065
Forsikringer, kontingenter og abonnementer			
Ejendomsforsikring	49.730	41.778	43.558
Gårdlaug	62.300	43.610	32.708
Vicevært og renholdelse			
Viceværtsservice	60.440	65.534	78.058
Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar, ordinært	41.456	43.552	50.159
Administrationshonorar, budget m.v.		9.775	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.250	16.250	16.250
Varmeregnskab	19.000	18.641	16.632
Andre administrative omkostninger	4.500	8.120	1.161
Vedligeholdelse			
Almindelig vedligeholdelse	100.000	90.117	113.493
Større vedligeholdelse	365.000	578.185	
Omkostninger til fordeling i alt	798.247	997.257	435.522
Resultat før finansielle omkostninger	53.780	-158.429	385.456
Finansielle omkostninger	0	0	0
Finansielle poster, netto	0	0	0
Årets driftsresultat	53.780	-158.429	385.456

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Karen Jarman Jørgensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-950031949556

IP: 2.110.80.147

2017-07-01 12:46:31Z

NEM ID 

Søren Kornum

Dirigent

På vegne af: By & Bolig Administration AS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 87.63.81.210

2017-07-03 05:40:37Z

NEM ID 

Søren Kornum

Referent

På vegne af: By & Bolig Administration AS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 87.63.81.210

2017-07-03 05:40:37Z

NEM ID 

Peter Elsborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-917644167754

IP: 91.198.168.8

2017-07-06 00:18:15Z

NEM ID 

Helle Juhler-Verdoner

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-536337606911

IP: 87.116.28.99

2017-07-07 09:27:26Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 45F70-35624-2FZLV-E0712-CSND4-QYED

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>