



Sag: 431/320

Referat af
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
Ejerlejlighedsforeningen Sortedamshus

Tirsdag den 29. maj 2018 kl. 17,00 afholdt ejerforeningen ordinær generalforsamling hos administrator NJORD Law Firm, Pilestræde 58, København K, med følgende dagsorden;

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år - herunder bestyrelsens orientering om gårdlavet "Købkes Gård – til godkendelse
3. Forelæggelse til godkendelse af regnskabet med revisorpåtegning
4. Forslag fra medlemmer
 - a. Bestyrelsen foreslår:
Nedsættelse af et visionsudvalg
 - b. Gert Schou og Lene Borrits foreslår:
Nedsættelse af udvalg til undersøgelse af muligheder for og økonomi ved installation af elevator i ejendommen
 - c. Marianne Cordes foreslår:
Ændring af husorden
5. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår
6. Fremlæggelse af foreløbigt budget for efterfølgende år til orientering
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen
9. Valg af statsautoriseret revisor
10. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Foreslået og valgt som dirigent blev administrator Lene B Larsen. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var gyldigt indkaldt og beslutningsdygtig. Repræsenteret på generalforsamlingen var 17 ejerlejligheder med fordelingstal 74,86/ 100,78, heraf 5 med fordelingstal 21,06 ved fuldmagt.

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år - herunder bestyrelsens orientering om gårdlavet "Købkes Gård – til godkendelse

Den skriftlige beretning var udsendt i forvejen. Formanden trak hovedpunkterne frem.

Et medlem forespurgte til det konstaterede angreb af skimmelsvamp på bagtrappen på Helgesengade. Området holdes under observation, at skimmelsvampen ikke kommer igen og at der er tilstrækkelig ventilation.



Bestyrelsen vil bl.a. på baggrund af to gange indbrud få monteret elektroniske låse. Et medlem udtrykte bekymring over risikoen for at registreringer kan benyttes til overvågning.

Et medlem pegede på, at porten i gården ofte er åben, Der har været drøftet muligheden for en indre port, der måske kan afhjælpe problemet, men også vil give nogle begrænsninger mht. brug af den fælles gård. Porten er et anliggende for gårdlavet.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse til godkendelse af regnskabet med revisorpåtegning

Administrator Lene B Larsen gennemgik årsrapporten.

Årets drift har givet et overskud på kr. 336.499, der anvendes dels til henlæggelser til fremtidig vedligeholdelse med kr. 200.880 og dels overføres til grundfonden med kr. 135.619, hvorefter grundfonden udgør kr. 250.000.

Udgifterne svarer stort set til budgettet. Der har været ekstra udgifter til advokat i forbindelse med ændring af foreningens vedtægter med kr. 37.500. Udgifterne til den løbende vedligeholdelse har udgjort kr. 105.638, hvor de største udgifter har været afholdt vedrørende ejendommens varmeanlæg. Som større arbejder er der udskiftet døre til kr. 46.488.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

4. Forslag fra medlemmer

a. Bestyrelsen foreslår:

Nedsættelse af et visionsudvalg

Bestyrelsen ønsker at der skabes en fælles holdning til ejendommens fremtidige udvikling og forbedringer, og at der til en fremtidig generalforsamling kan fremlægges et beslutningsgrundlag herfor.

Med henblik herpå ønsker bestyrelsen nedsat et visionsudvalg. Udvalget skal selv definere og afgrænse sin opgave, men et kommende tagprojekt skal indgå i vurderingen.

Morten Kongshaug tilbød at være tovholder for visionsudvalget, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig. Forslag til udvalget sendes til Morten på morten.kongshaug@gmail.com

b. Gert Schou og Lene Borrits foreslår:

Nedsættelse af udvalg til undersøgelse af muligheder for og økonomi ved installation af elevator i ejendommen

Forslagsstilleren begrundede forslag. Generalforsamlingen opfordrede til at muligheden for etablering af elevator indgår i visionsudvalgets arbejde, hvilket forslagsstilleren tilsluttede sig.



c. Marianne Cordes foreslår:

Ændring af husorden

Dirigenten konstaterede, at det stillede forslag, selvom de steder, hvor der er ændringer i forhold til den gældende husorden, er markeret, er ændringerne mange og så omfattende, at en endelige vedtagelse må udskydes til en senere generalforsamling. Forslagsstilleren oplyste, at forslaget først og fremmest var stillet med henblik på at få en debat af forskellige forhold i ejendommens husorden og tilsluttede sig, at forslaget på denne generalforsamling alene var til drøftelse.

Forslagsstilleren gennemgik de foreslåede ændringer og pegede på, at det især er spørgsmålet om støjgener fra arrangementer i kælderen, der var baggrund for forslaget.

Generalforsamlingen drøftede spørgsmålet om begrænsning af udlejning via Airbnb. Der var tilslutning til ønske om at fastsætte regler for brug af Airbnb, så der er kontrol med hvem der kommer på ejendommen med henblik på at sikre trykthed for ejendommens beboere.

Generalforsamlingen pointerede, at ejendommens kælder kun kan benyttes til det, den er beregnet til, hvilket er opbevaring, hvilket gælder tilsvarende for loftsrum. Generelt skal der udvises hensyn og støjende adfærd skal undgås. Samtidig skal almindelig brug af boligerne og de lyde, der følger af det, accepteres. Der blev peget på mulighed for at etablere eller leje sig til en festlokalefond, der kan leje egnede festlokaler, for både at tilgodese de yngre beboeres ønsker og behovet for ro i ejendommen.

Bestyrelsen vil på baggrund af drøftelserne overveje om konkrete forslag til ændringer i husorden.

5. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår

Budgettet er i vidt omfang baseret på allerede kendte udgifter. Hvor udgifterne ikke er kendte er udgifterne skønnet på baggrund af seneste regnskab.

Der er indarbejdet en forhøjelse af fællesudgifterne med 1,5% pr. 1. januar 2018 som tidligere besluttet.

Der afsættes kr. 550.000 til vedligeholdelse, heraf kr. 150.000 til løbende vedligeholdelse. Der afsættes penge til tilslutning til Andelsnet, maling og reparation af bagtrapper, samt som nye forslag kældervinduer i cykelkælder mod gaden, branddøre og døre til cykelkælder og elektroniske låse.

Budgettet givet et underskud på ca. kr. 60.000 der dækkes af tidligere overskud.

Budgettet blev godkendt.



6. Fremlæggelse af foreløbigt budget for efterfølgende år til orientering

Budget for 2019 fremlægges udelukkende til orientering. Endelig vedtagelse sker på en senere generalforsamling. Budget for 2019 svarer til budgettet for 2018 fremskrevet med forventede prisstigninger. Der er afsat kr. 520.000 til vedligeholdelse, heraf kr. 120.000 til forsatsvinduer til opgangene og kr. 250.000 til maling af hovedtrapper.

De samlede udgifter forventes at udgøre ca. kr. 885.000 hvilket er nogenlunde i balance med det forventede fællesbidrag inkl. stigning på 1,5% pr. 1. januar 2019.

Generalforsamlingen tog orientering om det foreløbige budget for 2019 til efterretning.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Genvalgt til bestyrelsen blev Karen Jørgensen (formand) og Helle Juhler-Verdoner. Nyvalgt til bestyrelsen blev Martin Stender.

8. Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen

Genvalgt som suppleanter blev Karen Deth og Geert Schou

9. Valg af statsautoriseret revisor

Genvalgt som revisor blev Beierholm.

10. Eventuelt

Der blev peget på, at rengøringen ikke er god nok og efterlyst en bedre ventilation i kælderen.

BILAG:

- Bestyrelsens beretning (4 sider)
- Budget for perioden 1.1.2018 - 31.12.2018 som vedtaget (2 sider)

Sortedamshus - Bestyrelsens beretning 2017/2018

Nedenfor redegøres kort for de aktiviteter, der siden generalforsamlingen i foråret 2017 har optaget bestyrelsen i særlig grad.

Ny administrator

Vi fik uden forudgående varsel besked om, at vores eksisterende administrator havde overdraget deres virksomhed herunder administrationen af vores ejendom til et andet advokat-/ejendomsadministratorselskab. Da gode erfaringer med den ny administrator ikke kunne godtgøres, afviste bestyrelsen overførslen. Den medarbejder vi oprindeligt havde ønsket som administrator flyttede til Njord advokater. Njord advokater er også det advokatfirma, som bestyrelsen bl.a. har brugt i forbindelse med vedtægtsændringer. Vi valgte derfor tidligt på efteråret Njord advokater som ny administrator.

Skiftet af administrator skete midt i processen med at få lagt sidste hånd på forslaget til vedtægtsændringerne omkring vinduerne, hvilket udskød processen en smule.

Ekstraordinær generalforsamling for at få ændret vedtægter omkring kravet til materialevalg for vinduerne.

Efter at Karen Jørgensen på vegne af resten af bestyrelsen og en del ejere havde indhentet tilbud på nye vinduer – i stedet for at få de eksisterende malet – viste det sig, at vinduesproducenter generelt ikke havde mulighed for at producere vinduer med vendebeslag i træ/træ med de krævede sprosssmål. Vi besluttede derfor at fremsætte forslag om at ændre vedtægternes bestemmelse omkring materialevalg, for således at have mulighed for at tilgodese ønsket om vendebeslag.

Bevæggrunden herfor var også, at alu/træ- vinduerne kræver ingen vedligeholdelse de første årtier, og derfor sparer ejerforeningen lavere fremtidige maler-/ vedligeholdelsesudgifter.

Forslaget om ændringen blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling i november 2018.

Henover årsskiftet har Karen Jørgensen på ny forespurgt hos beboerne om ønsket om at udskifte vinduer, enkelte er faldet fra og andre kommet til. Det firma vi oprindeligt valgte ift. opsætning af vinduer hhv. maling har indhentet nyt tilbud, og fremsendt en model, der bekræfter, at udseendet er tilfredsstillende. Vi har nu priser, der modregnet den kompensation for ikke at skulle have malet vinduerne, nu er i høring. Når beboerne har givet endelig tilsagn, kan bestilling afgives og tidsplan udformes. Udskiftning af vinduer ventes på denne baggrund at ske efter sommerferien og inden efteråret sætter ind.

I lyset af høringsprocesserne skal vi opfordre til, at beboerne besvarer henvendelser fra bestyrelsen/Karen Jørgensen lang hurtigere end tilfældet er for visse beboere!

Sætningsskader efter ombygning af 65B 1 sal.

De seneste år har været præget af en del ombygninger i lejlighederne i 65B. Erstatningen af en del af en bærende væg i 65B 1. sal med en jernbjælke, gav efterfølgende anledning til sætningsskader i lejlighederne på 2., 3. og 4. sal - værst på 2. sal. Det bemærkes, at bestyrelsen efter rådgivning med vores bygningssagkyndige har givet tilladelse til igangsættelsen af arbejdet i 65B, 1. sal, således som kommunen kræver det.

For at afklare om der var tale om skader af betydning for ejendommens konstruktion, og skader der ville fortsætte med at udvikle sig, besluttede bestyrelsen at få et uafhængigt ingeniørselskab til at gennemgå skaderne i lejlighederne. Denne rapport er kommet i midten af april, og den fastslår, at sætningsskaderne er sket i forbindelse med erstatningen af den bærende væg, og ikke vurderes at udvikle sig fortsat. Men anbefalingen er også, at disse skader skal udbedres hurtigst muligt, da manglende udbedring ellers kan føre til flere revner og skader. Det bemærkes, at der ikke er konstateret sætningsskader i kælder eller stue-etage.

Skimmelsvampe angreb i bagtrappen i Helgesensgade 1

Karen Deth opdagede heldigvis i løbet af vinteren, at der var et skimmelangreb oppe på loftet ved loftstrappen i Helgesensgade 1. Det skyldes formentlig det våde efterår og vinteren. Vi fik ejendomsadministrationen til at sprøjte og situationen er under kontrol. Vi har fået skimmelsvampen analyseret i tilfælde af, at angrebet skulle anmeldes til forsikringsselskabet. Det viste sig ikke at være nødvendigt.

I denne loftstrappe er det nødvendigt, at der holdes et vindue på klem i beboernes loftsrumsrum, så der sikres cirkulation.

Det pludselige angreb er muligvis affødt af tættere kælderdøre, hvorfor vi også vil få kigget på, om der skal laves luftkanaler i de nye døre til bagtrapperne.

Andelsnet

På generalforsamlingen sidste år blev det vedtaget at ejendommen skulle tilsluttes Andelsnet. Den endelige kontrakt forelå midten af november og Andelsnet ville så gå i gang med installationen men dette er blevet sinket et par måneder pga. overvejelser om, hvor og hvordan det ville være bedst at trække kablerne.

Deres forudsætninger var, at kablerne skulle trækkes enten igennem skorstenene eller via kabelbakker på væggene i enten bagtrapperne eller fortrapperne. Ikke alle lejligheder kan nås via fortsat åbne skorstenene, hvorfor bestyrelsen har besluttet:

- At kablet i 65A trækkes i skorsten,
- At kablet i 65B fræses ind på fortrappen,
- At kablet i Helgesensgades ene side trækkes i skorsten, mens den anden side trækkes i kabelbakker på bagtrappen.

Arbejdet iværksættes snarest.

Maling af bagtrapperne

Maling/istandsættelse af bagtrapperne har afventet færdiggørelsen af de igangsatte lejlighedsrenoveringer og stillingtagen til, hvordan kablerne til Andelsnets ledningsføring skulle trækkes. Der er derfor poster på "Vedligeholdelses"-budgettet vedtaget sidste år, som udskydes til 2018.

Andre vedligeholdelsesopgaver.

Hul i taget ud mod gården ved børnehaven er nu repareret.

I eftersommeren udskiftedes de to kælderdøre – én mod gården og én mod gaden

Afskalningen på ydermurene mod gaden er blevet pletrepareret u.b. af den maler, der i sin tid malede det, men desværre med forkert farve, og soklen er forinden ikke blevet ordentlig grundet før den blev malet over.

Købkes Gårdlauget

Købkes gårdlaug afholdt generalforsamling den 11. april, der findes nu en hjemmeside, hvor der kan findes referater mm. – med en smule forsinkelse: www.kobkes-gard.dk. Denne vedligeholdes af bestyrelsen, men savner ildsjæle. Gårdens Face-book-gruppe er bestyrelsen for gårdlauget bekendt med, men den betjenes ikke af bestyrelsen.

Fra 2017/2018 fremhæver bestyrelsen v. formand Jacob Trolle i sin beretning nedenstående punkter, som bl.a. omfatter Gårdlaugs-bestyrelsens stillingtagen til en række henvendelser fra beboere. Der henvises i øvrigt til hjemmesiden for yderligere information:

- **Altaner:** Det tillades fortsat ikke at sætte altaner op i stueplan. Altaner i stueniveau er til gene for færden, brandsikkerhed mm i gården

- **Kat:** Det tillades fortsat ikke at lukke sin kat ud i gården, det skyldes hensynet til børns leg i sandkasserne
- **Kaniner** i gården mangler opbakning, og hvis der ikke er flere interesserede må ordningen standse, da burer mv ellers forfalder og mad til kaninerne tiltrækker rotter
- **Cykler** der ikke bruges og står og forfalder, er et stort problem for gården, som mangler plads til cykelparkering. Beboere opfordres fortsat til at sætte cykler, de ikke bruger hyppigt, i kælderens parkeringsareal, eller skaffe dem af vejen. Ved seneste razzia blev 30 herreløse cykler fjernet.
- **Skrald:** Der har været møde med Kbh. kommune om skrald og dimensionering ift. papir vs. pap-containerne, der sker en justering, Der er etableret nyt skraldeskur i nordgården, hvilket har tydeliggjort behovet for renovering af eksisterende skraldeskure, som gennemføres gradvist. Vi har fortsat problemer med skraldesamlere, der kommer ind i gården fra Irma-porten, som er umulig at holde lukket. Politiet har ikke ressourcer til denne sag. Beboere bedes føre skraldesamlere ud af gården, når de ser dem
- **Arrangementer:** Både Fastelavns og Skt Hans arrangementet har fået mange positive tilkendegivelser hos beboerne i gården og vil blive gentaget, sidstnævnte i samarbejde med kirken og andre frivillige, interesserede der ønsker at hjælpe bedes henvende sig.
- **Øvrige emner:** Der vil fortsat ske en "kraftig" trimning af gårdens beplantning. Der er plantet nye frugttræer. Der er fortsat planer om etablering af en Petanque-bane. Der overvejes køb af hjertestarter.

Mvh

Karen, Helle og Peter

Ejerlejlighedsforeningen Sortedamshus

BUDGET FOR PERIODEN 1.1.2018 TIL 31.12.2018

UDGIFTER	BUDGET 2018	BUDGET 2019	REGNSKAB 2017
Forbrugsafgifter			
Elektricitet og gas	kr. 14.000	14.500	13.782
Vandafgifter	kr. 0	0	
Dagrenovation	kr. 45.000	47.250	64.571
	kr. 59.000	61.750	78.353
Vicevært, rengøring m.v.			
Inspektør	kr. 15.000	15.000	0
Fællesgård	kr. 48.000	50.000	49.840
Vicevært, rengøring m.v.	kr. 67.800	70.000	66.116
Fladerenholdelse	kr. 23.000	24.000	0
Rengøringsartikler	kr. 1.500	1.500	0
	kr. 155.300	160.500	115.956
Administration og foreningsudgifter			
Målerpasning og varmeregnskab	kr. 15.000	15.750	18.105
Administrationshonorar	kr. 42.000	49.500	42.965
Revision	kr. 15.000	15.375	16.750
Advokat/rapporter mv	kr. 35.000		37.500
Bygningsforsikring	kr. 52.000	54.600	49.730
Gebyrer/ porto m.v.	kr. 1.000	1.000	2.554
Foreningsudgifter/ diverse/ gaver	kr. 2.500	2.500	3.472
	kr. 162.500	138.725	171.076
Vedligeholdelse			
VVS - tag	kr.		16.350
Varmeanlæg	kr.		37.889
Tømrer & snedker - døre	kr.		46.488
Murer	kr.		
Elektriker	kr.		7.925
Dørtelefoner	kr.		
Maler/Graffiti	kr.		1.863
Låsesmed	kr.		6.759
Glarmester	kr.		
Teknisk tilsyn inkl. serviceabonnementer	kr.		22.304
Have & gård m.v.	kr.		5.000
Afsat til vedligeholdelse	kr. 550.000	520.000	7.548
	kr. 550.000	520.000	152.126
Lejeindtægter			
Lejeindtægter m.v.	kr.		
	kr. 0	0	0
Renter			
Renteudgifter	kr. 3.500	3.500	0
Renteindtægter	kr. 0	0	3.446
	kr. 3.500	3.500	3.446
Udgifter i alt	kr. 930.300	884.475	520.957
Fællesbidrag	kr. 870.318	883.373	857.456

Ejerlejlighedsforeningen Sortedamshus

BUDGET FOR PERIODEN 1.1.2018 TIL 31.12.2018

SPECIFIKATION AF VEDLIGEHOOLD

		BUDGET 2018	BUDGET 2019
Tidligere vedtaget			
Antenneforening, tilslutning	kr.	100.000	
Bagtrapper, maling og reparation	kr.	200.000	
Nye forslag			
Kældervinduer, cykelkælder mod gade	kr.	15.000	
Branddøre i kælder og døre til cykelkælder	kr.	35.000	
Elektroniske låse	kr.	50.000	
Forsatsvinduer til opgange	kr.		120.000
Maling af hovedtrapper	kr.		250.000
Løbende vedligeholdelse	kr.	150.000	150.000
I alt - overføres til budget	kr.	550.000	520.000

FÆLLESBIDRAG

fastsættes til pr. fordelingstal: kr. 8.636

		Årligt	Pr. kvartal
Fordelingstal	0,78	6.736	1.684
Fordelingstal	1,07	9.240	2.310
Fordelingstal	4,01	34.630	8.657
Fordelingstal	4,04	34.889	8.722
Fordelingstal	4,21	36.357	9.089
Fordelingstal	4,27	36.875	9.219
Fordelingstal	4,30	37.134	9.284
Fordelingstal	5,10	44.043	11.011
Fordelingstal	5,50	47.497	11.874
Fordelingstal	5,60	48.361	12.090
Fordelingstal	6,07	52.419	13.105

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.”

Lene Larsen

Dirigent

Serienummer: CVR:34877807-RID:23054694

IP: 77.66.xxx.xxx

2018-09-11 10:15:50Z

NEM ID 

Lene Larsen

Referent

Serienummer: CVR:34877807-RID:23054694

IP: 77.66.xxx.xxx

2018-09-11 10:15:50Z

NEM ID 

Martin Stender

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-008594759552

IP: 91.214.xxx.xxx

2018-09-11 10:49:15Z

NEM ID 

Karen Jarman Jørgensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-950031949556

IP: 217.74.xxx.xxx

2018-09-12 08:36:38Z

NEM ID 

Helle Juhler-Verdoner

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-536337606911

IP: 130.227.xxx.xxx

2018-09-17 14:24:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LBUN5-P5TUQ-UKNK6-GXVEJ-U6M4L-XEKEY

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 tidsstemplet 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>