



Sag:431/320

Referat af

GENERALFORSAMLING

Ejerlejlighedsforeningen Sortedamshus

Mandag den 15. juni 2020 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
Bestyrelsen foreslår:
 - a. Bemyndigelse til bestyrelsen til at forhandle køb af to kælderrum
 - b. Beslutning om renovering af ejendommens tre trappeopgange
 - c. Beslutning om undersøgelse af og vedligeholdelsesplan for taget
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. Medlemmer til visionsudvalget
10. Valg af statsautoriseret revisor
11. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Foreslået og valt til dirigent blev administrator Lene B Larsen. Dirigenten konstaterede, at der var 19 ejerlejligheder med fordelingstal 84,63/100,78 repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt.

Dirigenten oplyste, at generalforsamlingen var udsat fra maj måned på grund af forsamlingsforbuddet, og gyldigt indkaldt og beslutningsdygtig.

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

Formanden supplerede kort den skriftlige beretning og oplyste, at der er skiftet rengørings-selskab og det har gjort en stor positiv forskel. Adgangssystemet til opgangene er blevet udskiftet, og der mangler nogle enkelte nøgler.

Der har ikke været så meget aktivitet i Købkes gårdlav det seneste år. Foreningen vil prøve at få bedre fodfæste i gårdlavet i det kommende år.



Der mangler fortsat at blive malet nogle vinduer, hvilket vil blive udført, når det er afklaret om nogle af de nye ejere ønsker at udskifte vinduer.

Beretningen blev godkendt.

3. Forelæggelse til godkendelse af regnskabet med revisorpåtegning

Administrator gennemgik det udsendte årsregnskab. Der er brugt mindre til større vedligeholdelsesopgaver, end budgetteret, da arbejdet med maling af hovedtrappen er udsat. Der har desuden være brugt lidt mindre til renholdelse, herudover er omkostningerne som forventet.

Der har været et underskud på kr. 194.158. Der dækkes af foreningens hensættelser til vedligeholdelse, der herefter udgør kr. 1.556.301

Det bemærkes, at foreningens bank er Arbejdernes Landsbank.

Årsregnskabet blev godkendt.

4. Forslag fra medlemmer

a. Bemyndigelse til bestyrelsen til at forhandle køb af to kælderrum

Bestyrelsen beder generalforsamlingen om bemyndigelse til at forhandle med ejerne om en købsaftale for to ejerlejligheder i kælderen for en samlet beløbsramme på kr. 450.000 kr.

Bestyrelsen supplerede den skriftlige indstilling og oplyste, at man ønskede at foreningen får rådighed over hele kælderen, for at sikre vedligeholdelsesstanden af kælderen; for at sikre adgang til alle installationer og for at sikre pulterrum til alle lejligheder.

En aftale om køb af en eller flere ejerlejligheder i kælderen vil blive fremlagt til endelig godkendelse på en senere generalforsamling.

Generalforsamlingen ønskede, at bestyrelsen sikrede sig et godt grundlag for prissætningen, f.eks. ved hjælp af en lokal ejendomsmægler, samt at alle omkostninger indregnes, herunder f.eks. hvis der skal indrettes separate pulterrum med skillevægge.

Forslaget blev vedtaget med 3 stemmer imod og 1 undlod at stemme.

b. Beslutning om renovering af ejendommens tre trappeopgange

Bestyrelsen foreslår, at der afsættes kr. 450.000 til istandsættelse af ejendommens 3 hovedtrapper. Det er ca. kr. 150.000 yderligere end tidligere afsat, hvilket bl.a. skal dække murreparationer indfræsning af kabler til det nye porttelefonanlæg og etablering af trærammer omkring postkasserne.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget



c. Beslutning om undersøgelse af og vedligeholdelsesplan for taget

Bestyrelsen foreslår, at Cowi antages til at gennemgå ejendommens tag med henblik på at give bestyrelsen bedre grundlag for at prioritere vedligeholdelsesopgaverne mellem tag og kælder.

Flere medlemmer pegede på, at taget trænger til vedligeholdelse, samt til at man skal overveje at forøge opsparingen til taget.

Forslaget blev enstemmig vedtaget.

5. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår

Administrator gennemgik det udsendte budget. I lighed med tidligere år er budgettet i vidt omfang baseret på allerede kendte udgifter, hvor udgifterne ikke er kendte er de skønnet på baggrund af sidste års regnskab.

Det udsendte budget blev godkendt.

6. Fremlæggelse af foreløbigt budget for efterfølgende år til orientering

Administrator gennemgik det udsendte foreløbige budget for det kommende år. Budgettet er en fremskrivning hvis foreningens drift fortsætter og med de vedligeholdelsesdispositioner, der har været drøftet.

Budgettet blev taget til efterretning

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Genvælgt til bestyrelsen blev Martin Stender og Søren Schultz Jørgensen. Nyvalgt til bestyrelsen blev Morten Kongshaug.

8. Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen

Genvælgt som suppleant blev Karen Deth. Nyvalgt som suppleant blev Erik Verdoner

9. Medlemmer til visionsudvalget

Tovholder for visionsudvalget er i det kommende år Tine Lange.

De, der ønsker at være med i visionsudvalget, kan melde sig på e-mail tl@tinlange.com til Tine.

10. Valg af statsautoriseret revisor

Genvælgt som revisor blev Beierholm Revision



11. Eventuelt

Ejendommen fylder 125 år i år. Der planlægges en fejring 22. august. Nærmere følger.
Der blev opfordret til at undersøge muligheden for fælles vinduespudsning og etablering af vaskeskælder. Visionsudvalget kigger nærmere på mulighederne.

Generalforsamlingen slut ca. kl. 19,00

LBL, 30.6.2020

PENNEO

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

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

Martin Stender

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-008594759552

IP: 91.214.xxx.xxx

2020-07-07 11:00:15Z

NEM ID 

Lene Larsen

Dirigent

Serienummer: CVR:34877807-RID:23054694

IP: 93.176.xxx.xxx

2020-07-07 11:00:43Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PU16J-OYWAY-W3PXP-MUUHU-T23WH-326IL

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>