



Sag: 431/320

Referat af
GENERALFORSAMLING
Ejerlejlighedsforeningen Sortedamshus

Mandag den 7. 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 (vedlagt)
3. Bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan og godkendelse af iværksættelse af arbejder iht. planen (vedlagt)
Bestyrelsen har inviteret Anette Schack Strøyer, Aktuel Byggerådgivning
4. Forelæggelse til godkendelse af regnskabet med revisorpåtegning (vedlagt)
5. Forslag fra medlemmer
Bestyrelsen foreslår:
 - a. Godkendelse af husorden (vedlagt)
6. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår (vedlagt)
7. Fremlæggelse af foreløbigt budget for efterfølgende år til orientering (vedlagt)
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen
10. Medlemmer til visionsudvalget
11. Valg af statsautoriseret revisor
12. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Foreslået og valgt til dirigent blev administrator, Lene B Larsen. Et medlem fandt at vedtagelse af forslag under pkt. 3 fordrer kvalificeret flertal. Dirigenten oplyste at vedtagelse kan ske med simpelt flertal, da der ikke er tale om væsentlige forandringer. Dirigenten oplyste at 21 af 23 lejligheder med fordelingstal 90,7/100,78 var repræsenteret ved generalforsamlingen. Heraf 4 ved fuldmagt.

Dirigenten oplyste at de ejerlejligheder, der ejes af ejerforeningen – kælder og loftsrums – ikke indgår.

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

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen. Bestyrelsen supplerede kort beretningen og oplyste, at bestyrelsen først og fremmest har arbejdet med at få overblik over fællesarealer og få registreret og fordelt pulterrum.



Der er en god stemning og en god energi i ejendommen

Forsamlingen takkede bestyrelsen for indsatsen.

Bestyrelsens beretning blev godkendt.

3. Bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan og godkendelse af iværksættelse af arbejder iht. planen

Bestyrelsen har inviteret Anette Schack Strøyer, Aktuel Byggerådgivning

Gennem flere år er der blevet drøftet udskiftning af tag på ejendommen. Bestyrelsen vurderer, at der – når taget skal udskiftes – skal ske noget både i forhold til nogle af visionsudvalgets planer bl.a. om etablering af tagterrasse, men også med nye teknologiske løsninger hvor der f.eks. etableres solceller i tagmaterialet.

Bestyrelsen har derfor arbejdet med muligheden for at lave en reparation af taget i stedet for en udskiftning, hvor reparationen forventes at kunne udføres med en garanti på 15 år, en periode, der så kan bruges til at udvikle nye muligheder.

I mellemtiden ønsker bestyrelsen at investere i at fugtsikre kælderen.

Bestyrelsen havde inviteret Anette Schack Strøyer, Aktuel Byggerådgivning, der har besigtiget ejendommen og ejendommens kælder og på den baggrund anbefalet, at der etableres et omfangsdræn for at sikre kælderen.

Anette Schack Strøyer oplyste;

Ejendommen ligger i et område med et højt grundvandsspejl. Grundvandsspejlet ligger i perioder over niveau af kældergulvet mod Sortedam Dossering. Det er urealistisk at tro kælderen kan holdes helt tør.

Store dele af ydermurene i kælderen forvitrer, hvilket afhjælpes med et omfangsdræn, der holder fugt fra overfladevand væk fra murene. I forbindelse med etablering af omfangsdræn og fugtspærre isoleres ydermurene. Omfangsdræn kan evt. laves i etaper. Behovet mod gården er mindre. Drænet kan suppleres med ventilation.

Flere medlemmer spurgte til andre løsninger og pegede bl.a. på at man kunne starte med at etablere en løsning med opvarmning og ventilation og se om det var tilstrækkeligt og pegede bl.a. på at den løsning har været tilstrækkelig for nogle naboejendomme samt foreslået ved en tidligere gennemgang af kælderen hos Cowi.

Anette Schack Strøyer oplyste, at hun ikke anbefales ventilation alene på ejendommen, da det vil betyde, at det fugt, der kommer ind i kældermurene fra afvanding af gade og fortov skal trækkes gennem kældermurene og ind i bygningen for at blive fjernet. Det er ikke sundt for bygningen hvorfor det bør prioriteres at forhindre, at der kommer vand til kældermurene.



Bestyrelsen oplyste, at det er en forudsætning for at der arbejdes videre med at etablerer omfangsdræn, at der kan sikres en reparation af taget med en holdbarhed på ca. 15 år indenfor den skitserede økonomiske ramme.

Med den forudsætning blev bestyrelsens forslag sat til afstemning. Forslaget blev vedtaget med 14 stemmer med fordelingstal 61,39. Imod stemte 5 med fordelingstal 23,81. 2 ejere med fordelingstal 5,5 undlod at stemme.

4. Forelæggelse til godkendelse af regnskabet med revisorpåtegning

Driftsudgifter i året har stort set været som budgetteret. Der er brugt noget mere til renholdelse, hvilket skyldes at kvaliteten af rengøringen er højnet. I årets løb er der, som besluttet på den ekstraordinære generalforsamling, købt to stk. kælderrum, som nu fremgår som aktiv i regnskabet.

Der har i årets løb været et overskud på kr. 73.734, der overføres til henlæggelse til vedligeholdelse, der derefter udgør kr. 1.435.875.

Regnskabet blev godkendt.

5. Forslag fra medlemmer

Bestyrelsen foreslår:

a. Godkendelse af husorden

Bestyrelsen har fremlagt ny husorden til godkendelse. Forslaget var sendt med indkaldelsen ud.

Forslaget blev vedtaget.

6. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår

Budget for indeværende år er i lighed med tidligere i vidt omfang baseret på allerede kendte udgifter. Hvor udgifterne ikke er kendte er de skønnet på baggrund af seneste års regnskab.

Til vedligeholdelse er afsat 470.000 til tag jf. vedtagelse under pkt. 3 samt kr. 100.000 til almindelig løbende vedligeholdelse.

Budgettet forudsætter forhøjelse af fællesbidrag jf. tidligere vedtagelse med 1,5% pr. 1. januar.

Budgettet blev godkendt.

7. Fremlæggelse af foreløbigt budget for efterfølgende år til orientering



Foreløbigt budget for det kommende år er i lighed med budget for indeværende år baseret på fællesbidrag, der forhøjes iht. tidligere vedtagelse med 1,5% pr. 1. januar. Der er afsat kr. 1.750.000 til omfangsdræn, trappe og reparation af facade, samt kr. 100.000 til løbende vedligeholdelse.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Genvalg til bestyrelsen blev Martin Stender, Søren Schultz Jørgensen og Morten Kongshaug.

9. Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen

Nyvalgt som suppleanter blev Rasmus Ørgaard Rudolf og Oyvind Vessia.

10. Medlemmer til visionsudvalget

Tovholder for visionsudvalget er Tine Lange. De, der ønsker at være med, kan melde sig til Tine på e-mail: tl@tinelange.com

Som repræsentant til gårdlavet valgtes Erik Verdoner.

11. Valg af statsautoriseret revisor

Genvalgt som revisor blev Beierholm

12. Eventuelt

Der er ønske om et nyt sæt bord og bænke til gården. Det skal muligvis aftales via gårdlavet.

Generalforsamlingen slut ca. 19:30

LBL, 13.06.2021

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.”

Lene B. Larsen

Dirigent

Serienummer: CVR:41760133-RID:59408210

IP: 188.182.xxx.xxx

2021-06-22 13:48:32Z

NEM ID 

Martin Stender

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-008594759552

IP: 91.214.xxx.xxx

2021-06-24 13:24:12Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LKSOK-1D7TD-6PIKC-COJEB-TL12B-DIP60

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>